



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**REÁLNÉ ROZDĚLENÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY  
V BRNĚ**

ACTUAL DIVISION OF OFFICE BUILDING IN BRNO

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Ing. Ivona Soukupová**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Milan Šmahel, Ph.D.**

**BRNO 2016**



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/2016

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Ivona Soukupová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Reálné rozdělení administrativní budovy v Brně**

v anglickém jazyce:

### **Actual division of office building in Brno**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je shromáždit veškeré podklady o posuzované nemovité věci, navrhnout způsob nebo způsoby reálného rozdělení, provést ocenění nemovité věci před rozdělením, ocenit náklady, které si reálné rozdělení vyžádá. Dále bude úkolem ocenit reálným rozdělením nově vzniklé nemovité věci, posoudit zda bude nutné i finanční vypořádání spoluvlastníků a v jaké výši.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posoudit, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví je nemovitá věc (pozemek, jehož součástí je administrativní budova v Brně) reálně dělitelná, zjistit, jaká je její cena před rozdělením, jaké náklady si reálné rozdělení vyžádá a jakou cenu bude mít každá z nově vzniklých nemovitých věcí.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění

Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech 2002 až 2010.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/2016.

V Brně, dne 30.10.2015

L.S.

## ***Abstrakt***

Předmětem diplomové práce je posouzení možnosti reálného rozdělení administrativní budovy v Brně, jako řešení vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky. V teoretické části práce jsou shrnuty důležité pojmy vztahující se k tématu, možnosti vypořádání spoluvlastnictví, předpoklady reálného rozdělení a oceňovací postupy. V praktické části je popsána administrativní budova a posouzena na možnost reálného rozdělení. Je provedeno ocenění administrativní budovy před jejím rozdělením, vyčíslení výše nákladů na reálné rozdělení a ocenění nově vzniklých nemovitých věcí po rozdělení dle výše vlastnických podílů. V závěru práce je navrženo vypořádání podle výše vlastnických podílů.

## ***Abstract***

The aim of this master thesis is assessing the possibility of a real division of the office building in Brno as a solution of the settlement of ownership of property among the co-owners. Firstly, in the theoretical part of the study, important terms which are related to the topic are summarised, and also possibilities of settlement of co-ownership, assumptions of the real estate division and approach of valuation are handled. Secondly, in the practical part of the thesis, the description of the office building and assessment of possibility of real division in all aspects are provided. Moreover, the valuation of the office building before the division is discussed, as well as quantification of the height of costs for real division and valuation of newly established immovable properties after the division based on proprietary proportions. The study is finished with the suggestion of settlement according to the amount of proprietary proportions.

## ***Klíčová slova***

Reálné rozdělení nemovité věci, podílové spoluvlastnictví, vypořádání spoluvlastnictví, ocenění, návrh rozdělení, položkový rozpočet.

## ***Keywords***

The real estate division, co-ownership, settlement of co-ownership, valuation, design division, itemized budget.

***Bibliografická citace***

SOUKUPOVÁ, I. Reálné rozdělení administrativní budovy v Brně. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 115 s., 114 s. příl., Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Tímto bych ráda poděkovala všem, kteří mi pomohli nejen s přípravou diplomové práce, ale podporovali mne po všechny roky mého studia. Zejména bych chtěla poděkovat vedoucímu své diplomové práce panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D.



# OBSAH

1	ÚVOD.....	12
1.1	Cíle práce.....	12
2	TEORETICKÁ ČÁST .....	14
2.1	Pojmy dle platné legislativy .....	14
2.1.1	Občanský zákoník .....	14
2.1.2	Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy .....	20
2.1.3	Katastrální zákon .....	24
2.1.4	Zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška .....	26
2.2	Možnosti vypořádání spoluvlastnictví.....	28
2.2.1	Reálné rozdělení nemovité věci.....	30
2.3	Obecné předpoklady reálného rozdělení nemovité věci.....	31
2.3.1	Občansko-právní předpoklady.....	31
2.3.2	Stavebně-právní předpoklady .....	31
2.3.3	Stavebně-technické předpoklady.....	32
2.3.4	Provozně-technické předpoklady .....	33
2.3.5	Ekonomické předpoklady .....	33
2.4	Oceňování majetku dle současných předpisů.....	33
2.4.1	Charakteristika oceňování dle předpisu.....	34
2.4.2	Oceňování pozemků .....	35
2.4.3	Oceňování staveb.....	35
2.4.4	Oceňování venkovních úprav .....	37
2.4.5	Oceňování věcných práva.....	38
2.5	Závěr teoretické části.....	38
3	PRAKTICKÁ ČÁST .....	39
3.1	Základní popis reálně dělené nemovité věci.....	39

3.1.1	Popis okolí .....	39
3.1.2	Popis pozemků.....	41
3.1.3	Popis objektu .....	43
3.2	Ocenění nemovitých věcí – stávající stav.....	51
3.2.1	Ocenění pozemků dle cenové mapy .....	51
3.2.2	Ocenění stavby nákladovým způsobem .....	52
3.2.3	Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	59
3.2.4	Ocenění venkovních úprav .....	63
3.2.5	Ocenění věcných práv .....	66
3.3	Návrh reálného rozdělení.....	68
3.3.1	Popis rozdělení stavby .....	68
3.3.2	Popis rozdělení pozemků.....	71
3.3.3	Návrh dělicí konstrukce.....	72
3.3.4	Popis stavebních úprav .....	77
3.3.5	Splnění předpokladů reálného rozdělení nemovité věci.....	78
3.3.6	Stanovení ceny stavebních úprav .....	79
3.4	Ocenění objektu A .....	81
3.4.1	Ocenění pozemků dle cenové mapy .....	81
3.4.2	Ocenění stavby nákladovým způsobem .....	81
3.4.3	Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	85
3.4.4	Ocenění venkovních úprav .....	87
3.4.5	Ocenění věcných práv .....	90
3.5	Ocenění objektu B .....	92
3.5.1	Ocenění pozemků dle cenové mapy .....	92
3.5.1	Ocenění stavby nákladovým způsobem .....	92
3.5.2	Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	96

3.5.3	Ocenění venkovních úprav .....	98
3.5.4	Ocenění věcných práv .....	101
3.6	Návrh vypořádání .....	102
3.6.1	Rekapitulace výsledků ocenění .....	103
3.6.2	Majetkové vypořádání .....	104
4	ZÁVĚR .....	105
4.1	Vyhodnocení cílů.....	105
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	108
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....	110
7	SEZNAM TABULEK .....	111
8	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	114
9	SEZNAM PŘÍLOH.....	115

# 1 ÚVOD

Předmětem diplomové práce je zpracování podkladů pro reálné rozdělení administrativní budovy v Brně a jejich následné zhodnocení. Reálné rozdělení nemovité věci je jedna z možností vypořádání vlastnických poměrů mezi spoluvlastníky, která je definována občanským zákoníkem. Jedná se o upřednostňovanou a často používanou variantu při soudních sporech.

## 1.1 CÍLE PRÁCE

Cíle práce vycházejí z postupů soudních znalců v praxi při řešení problematiky reálného rozdělení nemovitostí. Tedy z cílů, které si kladou znalci při zpracování znaleckých posudků při vypořádání spoluvlastnictví.

Cíle práce jsou:

- *Teoretické shrnutí* problematiky reálného rozdělení nemovitých věcí a shrnutí legislativních požadavků na reálné rozdělení nemovitých věcí,
- *popis posuzované nemovité věci a návrh stavebních úprav* potřebných k reálnému rozdělení nemovité věci,
- posoudit, zda pro účely vypořádání spoluvlastnictví *je nemovitá věc dělitelná* za předpokladu dodržení všech stavebně-právních, stavebně-technických, ekonomických a provozně-technických požadavků,
- *stanovit cenu nemovité věci* včetně všech jejích součástí a příslušenství před jejím reálným rozdělením,
- *zjistit výši nákladů*, které si vyžádá reálné rozdělení nemovité věci,
- *stanovit cenu nově vzniklých nemovitých věcí* po reálném rozdělení nemovité věci,
- *posoudit nutnost finančního vypořádání* mezi spoluvlastníky za předpokladu vlastnického podílu 1:1 a případně zpracovat návrh finančního vypořádání mezi spoluvlastníky.

Diplomová práce je rozdělena na dvě základní části – teoretickou a praktickou. První, teoretická část se zabývá shrnutím problematiky, která se váže k reálnému rozdělení nemovitosti – možnostmi vypořádání spoluvlastnictví, definicí pojmů, legislativními

požadavky a charakteristikou používaných metod oceňování. Druhá část vychází z metod, které se v praxi využívají při zpracování znaleckých posudků. Obsahuje charakteristiku nemovité věci, vyhodnocení získaných podkladů, návrh rozdělení nemovité věci, posouzení možnosti rozdělení, ocenění nemovité věci před a po rozdělení. V závěru práce je shrnuto zhodnocení reálného rozdělení a navrženo finanční vypořádání spoluvlastníků.

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 POJMY DLE PLATNÉ LEGISLATIVY

#### 2.1.1 Občanský zákoník

Nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, definuje několik pojmů, které se týkají oblasti oceňování nemovitých věcí a věcných práv k nemovitým věcem. Vydáním nového občanského zákoníku některé zažité a dlouho užívané pojmy změnily svůj význam. Dokonce vznikly pojmy nové, které dosud ještě nejsou zaužívané. Je tedy třeba v úvodu diplomové práce definovat několik základních pojmů, které se vztahují k oceňování nemovitých věcí.

Nový občanský zákoník zcela nově definuje pojem **věc** v právním slova smyslu, od kterého se dále odvíjí členění věcí na věci hmotné, nehmotné a movité, nemovité. Dle § 489 nového občanského zákoníku: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“<sup>1</sup>

**Nemovitou věc** definuje § 498 nového občanského zákoníku: „*(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*“<sup>2</sup> Ve starém občanském zákoníku byl definován pouze pojem nemovitost.

**Hodnotu věci** definuje § 492 nového občanského zákoníku: „*(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“<sup>3</sup>

Nový občanský zákoník podrobně definuje také pojmy součást věci a příslušenství věci. Změnou oproti starému občanskému zákoníku je, že stavba je součástí pozemku při splnění všech zákonných podmínek. To však nemění nic na způsobu ocenění stavby, nadále se cena stavby přičítá k ceně pozemku.

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Součást věci** je definována v § 505 - § 509 nového občanského zákoníku.<sup>4</sup>

§ 505 nového občanského zákoníku: „Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

§ 506 nového občanského zákoníku: „(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.* (2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“

§ 507 nového občanského zákoníku: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“

§ 508 nového občanského zákoníku: „(1) *Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.* (2) *Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.*“

§ 509 nového občanského zákoníku: „*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“

**Příslušenství věci** definují § 510 - § 513 nového občanského zákoníku. Nově oproti starému občanskému zákoníku, který vycházel ze zásady, že příslušenství věci je definováno a určeno na základě určitého subjektivního hlediska, dominuje objektivní hledisko a záleží spíše na tom, jaký je objektivní účel vedlejší věci. Nově bylo také zavedeno pravidlo,

---

<sup>4</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

že pokud se disponuje s hlavní věcí, pak taková dispozice dopadá i na příslušenství, pokud se strany nedohodly jinak.<sup>5</sup>

§ 510 nového občanského zákoníku: „(1) *Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. (2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“<sup>6</sup>

§ 511 nového občanského zákoníku: „*Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*“<sup>7</sup>

§ 512 nového občanského zákoníku: „*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*“<sup>8</sup>

Dalšími důležitými pojmy pro reálné rozdělení nemovitých věcí jsou pojmy z oblasti věcných práv. Nový občanský zákoník rozšiřuje výčet věcných práv a mění jejich úpravu, definuje důležité pojmy, jako jsou vlastnické právo, spoluvlastnictví či spoluvlastnický podíl. Novinkou je také znovuzavedení práva stavby a rozlišování věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.

**Předmět a obsah vlastnického práva** definují § 1011 a § 1012 nového občanského zákoníku:<sup>9</sup>

§ 1011 nového občanského zákoníku: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“

§ 1012 nového občanského zákoníku: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“

---

<sup>5</sup> TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>

<sup>6</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



**Držbu vlastnického práva** definuje § 996 nového občanského zákoníku: „(1) *Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný. (2) Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užitky, které za držby dospěly.*“ <sup>10</sup>

**Převod vlastnického práva k nemovité věci** definuje § 1105 nového občanského zákoníku: „*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“ <sup>11</sup>

**Spoluvlastnictví** definují § 1115 až § 1120 nového občanského zákoníku. Pro náš účel důležitými ustanoveními jsou <sup>12</sup>:

§ 1115 nového občanského zákoníku: „(1) *Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. (2) Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.*“

§ 1116 nového občanského zákoníku: „*Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.*“

§ 1117 nového občanského zákoníku: „*Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.*“

§ 1118 nového občanského zákoníku: „*Spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, i podíl z plodů a užitků ze společné věci.*“

**Spoluvlastnický podíl** definují § 1121 až § 1125 nového občanského zákoníku. Důležitými ustanoveními jsou <sup>13</sup>:

§ 1121 nového občanského zákoníku: „*Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.*“

§ 1122 nového občanského zákoníku: „(1) *Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. (2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání,*

---

<sup>10</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>11</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

*aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu. (3) Má se za to, že podíly jsou stejné. “*

§ 1123 nového občanského zákoníku: *„Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají. “*

**Soudní úprava poměrů spoluvlastníků** je definována v § 1139 nového občanského zákoníku: *„(1) Navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. (2) Způsobem uvedeným v odstavci 1 soud rozhodne také tehdy, domáhá-li se jeho rozhodnutí některý ze spoluvlastníků proto, že se při rozhodování o společné věci nedosáhlo potřebné většiny. “*<sup>14</sup>

**Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví** definují § 1140 až § 1149 nového občanského zákoníku<sup>15</sup>:

§ 1140 nového občanského zákoníku: *„(1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. (2) Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. “*

§ 1141 nového občanského zákoníku: *„(1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu. (2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. “*

§ 1142 nového občanského zákoníku: *„(1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné. (2) Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze,*

---

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

*tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit. “*

§ 1143 nového občanského zákoníku: *„Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků. “*

§ 1144 nového občanského zákoníku: *„(1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. (2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích. “*

§ 1145 nového občanského zákoníku: *„Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. “*

§ 1147 nového občanského zákoníku: *„Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky. “*

§ 1148 nového občanského zákoníku: *„(1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí. (2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví. (3) Prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek. “*

§ 1149 nového občanského zákoníku: *„(1) Bývalí spoluvlastníci si doručí na žádost některého z nich potvrzení, jak se vypořádali, pokud dohodu o zrušení spoluvlastnictví k movité věci neuzavřeli v písemné formě. (2) Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nová vlastnická práva zápisem do tohoto veřejného seznamu. “*

Nový občanský zákoník upravuje věcná břemena podrobněji než jeho přechodí právní úprava. Věcná břemena rozděluje na služebnosti a reálná břemena, které se liší svou podstatou. Služebnost je vymezena pasivitou vlastníka zatížené věci, kdy vlastníkovvi může být povinen ve prospěch druhé osoby něco trpět nebo se něčeho zdržet. Zatímco reálné

břemeno zavazuje vlastníka věci ve prospěch jiné osoby něco konat – vyžaduje aktivitu vlastníka.

**Služebnost** dle § 1257 nového občanského zákoníku: „(1) *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.* (2) *Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*“<sup>16</sup>

**Opora cizí stavby** dle § 1257 nového občanského zákoníku: „*Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpoře panujícího pozemku.*“<sup>17</sup>

**Reálná břemena** dle § 1303 nového občanského zákoníku: „(1) *Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.* (2) *Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.*“<sup>18</sup>

Nový občanský zákoník podstatně změnil zavedené pojmy a definice. Zákoník je úzce provázán s dalšími právními předpisy a vyhláškami, proto bylo nutné aktualizovat i ty. Při vykonávání práce, která se opírá o právní předpisy, je tedy nutné hlouběji nahlédnout do problematiky legislativních předpisů a ověřit, zda nedošlo k jejich změnám. I oblast oceňování nemovitostí byla novou právní úpravou občanského zákoníku značně pozměněna. Hlavní změny nastaly novou úpravou služebností a reálných břemen, zavedením pravidla, že stavba je součástí pozemku a novou terminologií. V této kapitole byly shrnuty veškeré potřebné pojmy z oblasti občanského zákoníku, se kterými je třeba se obeznámit před reálným rozdělením vybrané nemovité věci.

### 2.1.2 Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy

V roce 2007 vstoupil v platnost nový stavební zákon č. 183/2006 sb., který po více než třiceti letech změnil zajetý řád. Od té doby byl tento zákon mnohokrát novelizován, jeho poslední novela je z roku 2015. Stavební zákon upravuje územní plánování, věci stavebního řádu, ale také podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb. Ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech jsou zahrnuty základní pojmy, které se týkají reálného

---

<sup>16</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>17</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>18</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

rozdělení nemovité věci a jejího ocenění. Pro náš účel jsou důležité následující pojmy dle § 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

**Stavebním pozemkem** se rozumí: „Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem“<sup>19</sup>

**Zastavěným stavebním pozemkem** se rozumí: „Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“<sup>20</sup>

**Zastavěným územím** se rozumí: „Území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán").“<sup>21</sup>

**Plochou** se rozumí: „Část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.“<sup>22</sup>

**Zastavitelnou plochou** se rozumí: „Plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.“<sup>23</sup>

**Veřejnou infrastrukturou** se rozumí: „Pozemky, stavby, zařízení, a to

**1. dopravní infrastruktura**, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení.

**2. technická infrastruktura**, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.“<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>21</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>22</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

**Stavbou** se rozumí: „Všecká stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>25</sup>

**Změnou dokončené stavby** se rozumí:

„a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“<sup>26</sup>

„**Zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“<sup>27</sup>

Dle § 3 vyhlášky o technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb., se **budovou** rozumí: „Nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“<sup>28</sup>

Dle § 3 vyhlášky o technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb., se **místností** rozumí: „Prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“<sup>29</sup>

**Administrativní budova** je dle ČSN 73 5305 Administrativní budovy definována

---

<sup>25</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>26</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>27</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>28</sup> Vyhláška č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> Vyhláška č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

jako: „*Stavební objekt obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře.*“ <sup>30</sup>

**Administrativní prostor** je dle ČSN 73 5305 Administrativní budovy definován jako: „*Ucelená část budovy nebo polyfunkčního komplexu budov obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře (v jiných předpisech též označován termínem zóna).*“ <sup>31</sup>

**Kancelář** je dle ČSN 73 5305 Administrativní budovy definována jako: „*Stavebně vymezený prostor určený k umístění jednoho nebo více kancelářských pracovišť.*“ <sup>32</sup>

**Kancelářské pracoviště** je dle ČSN 73 5305 Administrativní budovy definováno jako: „*Prostor určený pro administrativní, koncepční nebo manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a k umístění pracovní plochy a dalšího zařízení potřebného pro tuto činnost.*“ <sup>33</sup>

**Pracovní plocha** je dle ČSN 73 5305 Administrativní budovy definována jako: „*Plocha vymezená interiérovým vybavením, zpravidla deska pracovního stolu určeného pro administrativní, koncepční nebo manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a zpravidla k umístění PC (minimálně klávesnice a monitoru).*“ <sup>34</sup>

**Parkovací stání** je dle ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže definováno jako: „*Plocha určená k odstavení nebo parkování jednoho vozidla.*“ <sup>35</sup>

**Hromadná garáž** je dle ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže definováno jako: „*Objekt, popř. oddělený prostor, který slouží k odstavení nebo parkování vozidel a má více než tři stání; stání jsou řazena buď u vnitřní komunikace, nebo ve více řadách za sebou na celé ploše podlaží, nebo ve více podlažích.*“ <sup>36</sup>

**Komunikační plocha** je dle ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže definováno jako: „*Prostor před řadovou, popř. i jednotlivou garáží, který slouží pro manipulaci vozidel před vjezdem do garáže.*“ <sup>37</sup>

V předchozích odstavcích byly shrnuty pojmy ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, které se vztahují k tématu diplomové práce. Tyto pojmy

---

<sup>30</sup> Norma ČSN 73 5305, administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>31</sup> Norma ČSN 73 5305, administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>32</sup> Norma ČSN 73 5305, administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> Norma ČSN 73 5305, administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>34</sup> Norma ČSN 73 5305, administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> Norma ČSN 73 6058, Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, ve znění pozdějších předpisů

<sup>36</sup> Norma ČSN 73 6058, Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> Norma ČSN 73 6058, Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, ve znění pozdějších předpisů

se mezi jednotlivými právními předpisy prolínají a je proto nutné tyto pojmy definovat a naučit se je správně užívat. Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy jsou velmi rozsáhlé, proto byly vybrány jen části, které souvisí s diplomovou prací.

### 2.1.3 Katastrální zákon

Přijetí nového občanského zákoníku se dotklo kromě jiného také katastrálního práva. To bylo změněno především zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. Katastrální zákon se váže k nemovitým věcem a věcným právům k nim, která jsou zapsána v katastru nemovitostí, který je veřejný. Zákon stanovuje, jaká práva se k nemovitým věcem zapisují a v jakém pořadí. Dále vymezuje proces obnovy katastru a stanovuje povinnosti vlastníků nemovitých věcí, které souvisejí se správou a vedením katastru.<sup>38</sup>

V zákoně jsou definovány často užívané pojmy, jako jsou například pozemek a parcela, které jsou nedílnou součástí praxe soudního znalce. Výpis z katastru nemovitostí je základním podkladem při zpracování znaleckého posudku, je tedy vhodné se s pojmy z katastrálního zákona seznámit.

Pojmy dle § 2 zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.:

**Pozemkem** se rozumí: „Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“<sup>39</sup>

**Parcelou** se rozumí: „Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“<sup>40</sup>

**Stavební parcelou** se rozumí: „Pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“<sup>41</sup>

**Pozemkovou parcelou** se rozumí: „Pozemek, který není stavební parcelou.“<sup>42</sup>

---

<sup>38</sup> CÚZK: předpisy. CÚZK [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>

<sup>39</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>40</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů



**Geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území** se rozumí: „*Určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.*“ <sup>43</sup>

**Polohovým určením nemovitosti a katastrálního území** se rozumí: „*Určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.*“ <sup>44</sup>

**Výměrou parcely** se rozumí: „*Vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.*“ <sup>45</sup>

**Katastrálním územím** se rozumí: „*Technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.*“ <sup>46</sup>

**Katastrální mapou** se rozumí: „*Polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.*“ <sup>47</sup>

**Budovou** se rozumí: „*Nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“ <sup>48</sup>

V této kapitole byly zmíněny pojmy z oblasti katastrálního zákon, které se vztahují k této diplomové práci. Katastrální zákon řeší rozsáhlou problematiku vztahující se k nemovitým věcem, k jejich věcným právům, zápisům do katastru, způsobu evidence. Proto je důležité se při práci s nemovitými věcmi dobře orientovat v této problematice, abychom předešli případným problémům a nejasnostem.

---

<sup>42</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>44</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>45</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>47</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

### 2.1.4 Zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů dále jen zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů upravuje způsoby oceňování majetku a služeb. Je to základní předpis, kterým se znalec řídí při oceňování nemovitých věcí. Jsou zde definovány pojmy, které jsou potřebné pro vytvoření dostatečného přehledu v oblasti oceňování. Aby mohl znalec nemovité věci ocenit, je nutné, aby znal rozdíly mezi jednotlivými druhy cen a uměl správně používat následující pojmy.

**Obvyklou cenou** se dle § 2 zákona o oceňování majetku rozumí: „Cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“<sup>49</sup>

**Mimořádnou cenou** se dle § 2 zákona o oceňování majetku rozumí: „Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“<sup>50</sup>

**Zjištěnou cenou** se dle § 2 zákona o oceňování majetku rozumí: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.“<sup>51</sup>

**Budovami** se dle § 2 zákona o oceňování majetku rozumí: „Stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.“<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>51</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>52</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

**Jednotným funkčním celkem** se dle § 9 zákona o oceňování majetku rozumějí: „*Pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití.*“<sup>53</sup>

Prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je vyhláška č. 441/2013 Sb., ze dne 17. prosince 2013, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Tato vyhláška stanovuje postupy při uplatnění způsobů oceňování, srážky, přírážky, ceny a koeficienty. Definuje pojmy užívané při aplikování oceňovacích postupů. Pojmy potřebné pro ocenění vybrané nemovité věci jsou uvedeny v následujících odstavcích.

**Hlavní stavbou** se dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. rozumí: „*Stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a určuje účel využití pozemku.*“<sup>54</sup>

**Zastavěnou plochou stavby** se dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. rozumí: „*Plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*“<sup>55</sup>

**Podlahovou plochou** se dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. rozumí: „*Plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*“<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>54</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>55</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>56</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

**Obestavěný prostor stavby** se dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. rozumí jako: „*Součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.*“<sup>57</sup>

Za **stáří stavby** se dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. považuje: „*Počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.*“<sup>58</sup>

## 2.2 MOŽNOSTI VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

Podílové spoluvlastnictví je stav, kdy má vlastnické právo k určité věci více subjektů. Každý spoluvlastník má vlastnické právo k celé věci a podíl vyjadřuje míru účasti na právech a povinnostech, které vyplývají ze spoluvlastnictví.<sup>59</sup>

V případě, že určitou nemovitou věc vlastní více osob, mnohdy postupem času dochází ke konfliktům, které mohou vést k nutnosti zrušení spoluvlastnictví a jeho následného vypořádání. Občanský zákoník umožňuje spoluvlastníkům dvě možnosti ukončení jejich spoluvlastnictví a to dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Občanský zákoník v soukromoprávních vztazích dává přednost dohodě mezi spoluvlastníky, což je i pro ně schůdnější možnost s ohledem a budoucí vztahy mezi nimi. V dohodě o zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci stanoví, jakým způsobem bude spoluvlastnictví vypořádáno. Nejčastěji se však setkáváme s případy, kdy si jeden z vlastníků společnou věc ponechá a ostatní spoluvlastníci jsou finančně kompenzováni. Dohoda o zrušení spoluvlastnictví nemovité věci musí mít dle § 1141 občanského zákoníku písemnou formu. Dalším požadavkem dle § 1149 občanského zákoníku je povinnost každého ze spoluvlastníků vydat ostatním spoluvlastníkům na jejich žádost písemné potvrzení o tom,

---

<sup>57</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>58</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>59</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

jak se mezi sebou vypořádali. Posledním požadavkem občanského zákona je, aby součástí dohody bylo ujednání o způsobu vypořádání spoluvlastnictví.<sup>60</sup>

Podání návrhu na zrušení spoluvlastnictví soudem však není podmíněno předchozí snahou o dosažení dohody mezi spoluvlastníky. A tudíž nejen v případě, kdy se spoluvlastníci nedohodnou, ale také například, když nemá spoluvlastník dostatek finančních prostředků nebo pro něj není možné věc užívat, se může spoluvlastník obrátit na soud. Pokud soud rozhodne o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne také o způsobu vypořádání.

Způsoby vypořádání jsou dány § 1141 občanského zákoníku – rozdělení věci, prodej věci ve veřejné dražbě nebo přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu. Soud nemůže nařídít vypořádání podílového spoluvlastnictví jiným způsobem, než bylo uvedeno.<sup>61</sup>

Jako první možnost soud zkoumá, zda je možné mezi spoluvlastníky věc rozdělit. V případě nemovité věci by se jednalo o reálné rozdělení nemovitosti, kterému je věnuje další podkapitola.

Pokud nelze danou věc rozdělit, soud přikročí k další možnosti vypořádání spoluvlastnictví a to přikázání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. K určení výše náhrady si soud ve většině případů nechá zpracovat znalecký posudek na určení hodnoty věci. Soud při rozhodování, kterému z vlastníků přizná vlastnictví věci, musí přihlížet nejen k velikosti podílů a účelnému využití věci, ale také k solventnosti jednotlivých spoluvlastníků a souhrnu skutečností, které jsou v dané věci relevantní. Avšak nejdůležitější je, aby měl spoluvlastník o získání věci do svého vlastnictví zájem.<sup>62</sup>

Nemůže-li být věc reálně rozdělena ani ji nelze přikázat žádnému ze spoluvlastníků, soud rozhodne o prodeji ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku z prodeje mezi jednotlivé

---

<sup>60</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>61</sup> Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví při jeho zrušení soudním rozhodnutím. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zpusoby-vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-pri-jeho-zruseni-soudnim-rozhodnutim-97367.html>

<sup>62</sup> Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví při jeho zrušení soudním rozhodnutím. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zpusoby-vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-pri-jeho-zruseni-soudnim-rozhodnutim-97367.html>

spoluvlastníky dle jejich spoluvlastnických podílů. Ke zrušení spoluvlastnictví dochází až v okamžiku, kdy je věc prodána.<sup>63</sup>

### 2.2.1 Reálné rozdělení nemovité věci

Reálné rozdělení nemovité věci (v tomto případě pozemků s administrativní budovou) je nejpřirozenějším způsobem zrušení spoluvlastnických vztahů, proto je také zákonem uvažován jako první v pořadí. Výhodou při reálném rozdělení nemovité věci je fakt, že každý z vlastníků si udrží vlastnické právo. Běžným postupem v praxi je, že soud jmenuje znalce ze základního oboru stavebnictví a ekonomika, aby zpracoval znalecký posudek na reálné rozdělení nemovité věci. Tento znalec dále řeší problematiku reálného rozdělení, které vyžaduje znalost z oblastí oceňování, stavebnictví, práva, katastru nemovitostí a dalších oblastí souvisejících s nemovitou věcí. Znalec ve znaleckém posudku na základě místního šetření, podkladů od vlastníků a svých zkušeností posoudí možnost rozdělení nemovité věci, navrhne stavební úpravy potřebné pro její rozdělení, provede výpočet cen nemovitých věcí před a po rozdělení, ocení provedené stavební úpravy a zhodnotí, zda je tato možnost ekonomicky výhodná. S touto problematikou se znalec neseťkává v praxi příliš často, protože reální rozdělení nemovité věci nebývá řešitelné u menších nemovitých věcí, jako jsou rodinné domy či rekreační objekty, protože je většinou nelze rozdělit na dvě samostatné nemovité věci. Pro reálné rozdělení nemovité věci je nutné splnit občansko-právní, stavebně-právní, stavebně-technické, provozně-technické a ekonomické předpoklady. Tyto předpoklady jsou shrnuty v následující kapitole.<sup>64, 65, 66, 67</sup>

---

<sup>63</sup> Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví při jeho zrušení soudním rozhodnutím. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zpusoby-vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-pri-jeho-zruseni-soudnim-rozhodnutim-97367.html>

<sup>64</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

<sup>65</sup> ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. *Soudní inženýrství*. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X

<sup>66</sup> ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X

<sup>67</sup> ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi – příklad č. II. *Soudní inženýrství*. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X

## **2.3 OBECNÉ PŘEDPOKLADY REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ NEMOVITÉ VĚCI**

### **2.3.1 Občansko-právní předpoklady**

Tyto předpoklady jsou vymezeny především občanským zákoníkem, který se zabývá problémem reálného rozdělení z právního hlediska. Základní pojmy z tohoto zákona jsou vyňaty a shrnuty v předchozí kapitole.

Základním předpokladem rozdělení nemovité věci je reálná možnost takového rozdělení. V případě, že taková možnost je, mohou vzniknout dvě nebo více nemovitých věcí, které budou samostatně předmětem vlastnického práva. Stavba po rozdělení musí vlastníkově sloužit takovým způsobem, jaký odpovídá povaze její věci.

V případě, že by při rozdělení nastala situace, kdy například není umožněn přístup do objektu nebo nemovitá věc není nějak jinak schopná samostatné existence, lze zřídit k nemovitým věcem reálná břemena či služebnosti jako je například služebnost chůze a jízdy, právo něco užívat nebo se připojit na společnou technickou infrastrukturu. Tato věcná břemena a služebnosti se však musí vždy vztahovat k nemovitým věcem a nikdy k fyzické či právnické osobě, aby změna vlastníka neměla vliv na jejich trvání. Rozsudek soudu je pouze předpokladem reálného rozdělení, ke skutečnému rozdělení dojde až po realizaci stavebních úprav a splnění dalších předpokladů.<sup>68</sup>

### **2.3.2 Stavebně-právní předpoklady**

Aby mohly vzniknout dvě samostatné nemovité věci, které budou schopny samostatné existence, je v naprosté většině případů nutné provést stavební úpravy většího či menšího rozsahu. Při realizaci těchto úprav je nutné dodržovat platnou stavební legislativu a to především stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, dále je nutné dodržovat vyhlášky obce či města, ve kterém se dělená nemovitá věc nachází. Výňatek ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů týkající se této problematiky je uveden předchozí kapitole.

Na základě posudku soudního znalce je před prováděním stavebních úprav nutné získat souhlasné stanovisko k rozdělení od stavebního úřadu. Vzhledem k tomu, že se jedná

---

<sup>68</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

o stávající nemovitou věc, nepředpokládá se většinou nutnost územního řízení. Dále je nutné přistoupit k plnění stavebně-právních předpokladů, kterými jsou zajištění projektové dokumentace pro stavební povolení a podání žádosti o stavební povolení, čímž dojde k zahájení stavebního řízení. Dalším krokem je vydání stavebního povolení a následná realizace stavebních úprav dle dokumentace pro provedení stavby. Následně dojde ke schválení stavebních úprav v kolaudačním řízení a přidělení nových parcelních čísel, popisných čísel a evidenčních čísel.<sup>69</sup>

### 2.3.3 Stavebně-technické předpoklady

Stavební úpravy nutné k reálnému rozdělení nemovité věci stejně jako jiné stavební práce musí respektovat stavení zákon, jeho prováděcí předpisy a všechny platné normy a vyhlášky, kterých se úpravy týkají. Základní popis nutných úprav bývá uveden ve znaleckém posudku, podrobnější provádění stavebních úprav je zakresleno a popsáno v projektové dokumentaci pro povolení stavby a následně v dokumentaci pro provedení stavby.<sup>70</sup>

Základní požadavky na stavební úpravy jsou uvedeny ve vyhlášce č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby. Dle této vyhlášky musí být splněny požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu objektu, ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí, denní a umělé osvětlení, větrání a vytápění, proslunění, ochranu proti hluku a vibracím, bezpečnost při provádění a užívání staveb, úsporu energie a tepelné ochrany, odstraňování staveb a požární ochranu.<sup>71</sup>

Základními stavebně-technickými požadavky reálného rozdělení jsou:

- navržení svislé dělicí roviny, vodorovnou dělicí rovinu nelze nikdy použít,
- rozdělení jak stavby, tak pozemku na samostatné nemovité věci rozhodnutím stavebního úřadu,
- navržení oddělení technických instalací v objektu,
- zabezpečení vstupu do nově vzniklých nemovitých věcí,

---

<sup>69</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

<sup>70</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

<sup>71</sup> Vyhláška č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů



- navržení způsobu realizace horizontálních a vertikálních komunikací, nelze připustit jejich spoluvlastnictví,
- úprava dispozičního řešení nově vzniklých nemovitých věcí,
- zajištění požární bezpečnosti nově vzniklých nemovitých věcí,
- navržení samostatného napojení na veřejné inženýrské sítě - přípojek,
- zajistit, aby rozdělením nedošlo ke vzniku práv, která by nepřiměřeně omezovala vlastníky nově vzniklých nemovitých věcí,
- při rozdělení respektovat existující vlastnické podíly.<sup>72</sup>

### 2.3.4 Provozně-technické předpoklady

Základním předpokladem při reálném rozdělení nemovité věci je zachování stávajícího provozu, rozsahu a funkčnosti všech částí, které mají být odděleny.<sup>73</sup>

### 2.3.5 Ekonomické předpoklady

Občanský zákoník v § 1144 zakazuje rozdělení věci, pokud by se tím podstatně snížila její hodnota. Je tedy nutné zvážit, zda navrhované reálné rozdělení bude ekonomické. Při rozdělení nemovitých věcí by nemělo docházet k nákladným stavebním úpravám, jinak by taková nemovitá věc mohla být považována za nedělitelnou. Ovšem pojem nákladná stavební úprava je pojem relativní, vždy záleží na solventnosti a ochotě spoluvlastníků nemovité věci, zda takové finanční prostředky mají a zda jsou ochotni je vynaložit na realizaci reálného rozdělení.<sup>74</sup>

## 2.4 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU DLE SOUČASNÝCH PŘEDPISŮ

Oceňování můžeme chápat jako: „Řešení odborných a ekonomických problémů, které souvisejí s potřebou přiřadit vymezenému objektu (majetku či službě) peněžitou částku, která vyjadřuje hodnotu objektu stanovenou s ohledem na typ a stav posuzovaného objektu,

---

<sup>72</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

<sup>73</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

<sup>74</sup> ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.

*stav jeho okolí a vymezený zájmem o objekt, daný zájmem subjektu, pro jehož potřeby se zpracování posudku provádí.“*<sup>75</sup>

Základní předpisy, kterými se oceňování řídí, již byly zmíněny v předchozí kapitole. Jsou to zákon č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku stanovuje, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Cena obvyklá byla definována v předchozí kapitole.<sup>76</sup>

V následujících podkapitolách jsou stručně shrnuty oceňovací metody a postupy, které budou využity při oceňování dané nemovité věci – budovy, pozemků, venkovních úprav, trvalých porostů a věcných práv.

#### **2.4.1 Charakteristika oceňování dle předpisu**

Aby bylo možné ocenit danou nemovitou věc, je nejdříve potřebné obecně shrnout oceňovací metody, které se používají v praxi. Využívá se zejména tři základních postupů - nákladového, výnosového a porovnávacího. Taktéž je možno použít kombinaci nákladového a výnosového ocenění. Zákon dále umožňuje využít ocenění podle jmenovité hodnoty, ocenění podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzovní hodnoty a oceňování sjednanou cenou.<sup>77</sup>

*„Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu oceňování v místě ocenění a přihlédnutí k jeho stavu ke dni ocenění.*

*Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění reálně dosahovaného nebo z výnosu, který by byl možný za určitých podmínek získat.*

*Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a jeho sjednanou cenou při prodeji.“*<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, Brno. 2012. 96 s. ISBN: 978-80-214-4563-5. s. 17.

<sup>76</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>77</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>78</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

### 2.4.2 Oceňování pozemků

Dle zákona o oceňování majetku „pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) *stavební pozemky,*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

*Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“<sup>79</sup>*

V případě této diplomové práce se jedná o stavební pozemek, ty se dle zákona o oceňování majetku § 10 odstavce 1 oceňují „*násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup> upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška. K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška. K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.“<sup>80</sup> Pozemek oceňovaný v této diplomové práci se nachází v Brně, kde je cenová mapa pozemků zpracována.*

### 2.4.3 Oceňování staveb

Podle zákona o oceňování majetku se pro účely oceňování stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v dokladu o účelu a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>80</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>81</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

*„Nestanoví-li zákon o oceňování majetku jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. “<sup>82</sup>*

**Nákladovým způsobem** se dle oceňovací vyhlášky oceňuje budova a hala, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata, garáž, vedlejší stavby, inženýrská a speciální pozemní stavba, venkovní úprav, studna, hřbitovní stavba a zařízení a jednotka.<sup>83</sup>

*„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce*

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

*kde*

*CS<sub>N</sub> ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,*

*ZCU ..... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21 oceňovací vyhlášky,*

*P<sub>mj</sub> ..... počet měrných jednotek stavby,*

*o ..... opotřebení stavby v %,*

*1 a 100 ...konstanty. “<sup>84</sup>*

Oceňovaná stavba bude oceňována dle oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem jako budova.

**Porovnávacím způsobem** se dle oceňovací vyhlášky oceňuje rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata, garáž a jednotky.<sup>85</sup>

Takovým způsobem nelze ocenit administrativní budovu, proto se diplomová práce nebude touto metodou oceňování nadále zabývat.

Budovu nebo halu lze dle oceňovací vyhlášky ocenit také **kombinací nákladového a výnosového ocenění**, pokud:

*„a) je celá stavba pronajată,*

---

<sup>82</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

<sup>83</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>84</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>85</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

*b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*

*c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“<sup>86</sup>*

Oceňovaná budova je částečně pronajatá a jedná se o budovu typu F – budovu pro administrativu dle přílohy 8 oceňovací vyhlášky. Tuto budovu tedy lze ocenit kombinací nákladového a výnosového ocenění.

*„Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce*

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

*kde*

*CV ..... cena určená výnosovým způsobem v Kč,*

*N ..... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,*

*p ..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.“<sup>87</sup>*

#### **2.4.4 Oceňování venkovních úprav**

*„Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a  $K_i$  z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.*

*Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.“<sup>88</sup>*

---

<sup>86</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>87</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>88</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

### 2.4.5 Oceňování věcných práva

Dle zákona o oceňování majetku se „**služebnosti** oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Toto ocenění se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze-li cenu zjistit podle předchozích pokynů, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

*Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.“*<sup>89</sup>

## 2.5 ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI

V teoretické části byly nejdříve shrnuty pojmy dle platné legislativy, které souvisí s předmětem diplomové práce a to především z oblasti právní, stavební a oceňovací. Jedná se o obsáhlé množství pojmů, ve kterých je třeba se dobře orientovat pro zdárné řešení problematiky reálného rozdělení nemovité věci. Dále se tato část zabývala možnostmi zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a zaměřila se především na případ reálného rozdělení nemovité věci a na jeho předpoklady týkající se rovněž oblasti právní, stavební a ekonomické. V poslední řadě se teoretická část zabývá oceňováním dle současných oceňovacích předpisů. Jsou zde shrnuty možnosti a postupy ocenění vybrané nemovité věci. Z výše zmíněného je patrné, že problematika reálného rozdělení nemovitých věcí je velmi obsáhlá.

Před řešením této problematiky je nutné nejen mít znalosti, které byly stručně shrnuty v teoretické části diplomové práce, ale také pečlivě prostudovat všechny podklady získané při místním šetření, projektovou dokumentaci a veškeré informace poskytnuté majiteli nemovité věci. Poté může znalec přikročit k samotnému řešení reálného rozdělení nemovité věci.

---

<sup>89</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

### **3 PRAKTICKÁ ČÁST**

Praktická část diplomové práce řeší modelovou situaci, kdy nemovitou věc – pozemek a administrativní budovu spoluvlastní dva vlastníci se stejným spoluvlastnickým podílem.

Nejprve je popsána nemovitá věc – administrativní budova, pozemky a okolí a jsou oceněny nákladovým způsobem. Následně je uveden návrh reálného rozdělení – navržení nových dělicí konstrukcí a potřebných stavebních úprav tak, aby byly splněny všechny předpoklady reálného rozdělení. Dalším krokem je ocenění stavebních úprav a nově vzniklých nemovitých věcí. Z provedených ocenění je sestaven návrh finančního vyrovnání mezi spoluvlastníky a zhodnocení, zda je reálné rozdělení nemovité věci možné a ekonomicky výhodné. K vyřešení reálného rozdělení jsou využity poznatky shrnuté v teoretické části diplomové práce.

#### **3.1 ZÁKLADNÍ POPIS REÁLNĚ DĚLENÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Předmětem reálného rozdělení je administrativní budova sestávající ze dvou funkčních celků o čtyřech nadzemních a dvou podzemních podlažích. Nachází se v Brně v městské části Žabovřesky na konci ulice Sochorova. Objekt byl vystavěn v roce 2014 na parcelách 5176/2 a 5160/7, k objektům náleží také parcely 5176/1 a 5160/1, na kterých se nachází parkoviště, a pozemky 945/12 a 5160/1, vše v katastrálním území Žabovřesky. Objekt slouží převážně jako administrativní budova, jsou zde však umístěny i jiné provozy jako jsou například zkušební laboratoře či stravování. V podzemních podlažích jsou umístěny hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky. Příjezd k objektům je z místní komunikace – ulice Sochorova.

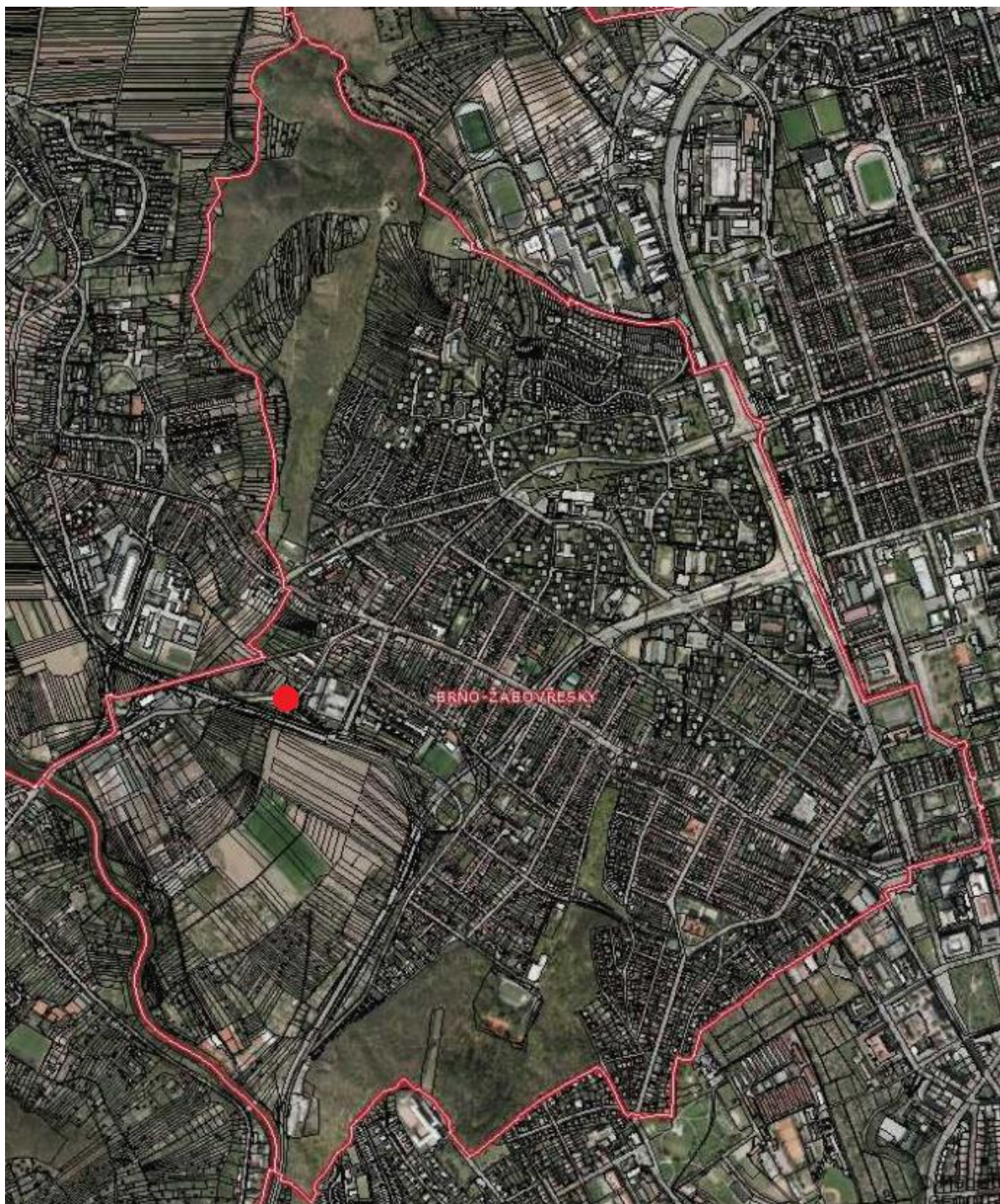
Podrobnější popis budovy, její dispozice, konstrukční řešení a popis jejího okolí je uveden v následujících odstavcích.

##### **3.1.1 Popis okolí**

Oceňovaný areál se nachází v Brně na západním okraji městské části Žabovřesky, jejíž zástavba má městský charakter. Převažují zde především objekty pro bydlení v bytových, panelových či rodinných domech, nalezneme zde ale také plochy určené pro obchod, výrobu, služby či veřejnou vybavenost.



V nejbližším okolí dělených nemovitých věcí se nachází především administrativní budovy, garáže a sídla firem, ale nachází se zde také střední škola, nově vystavěné bytové domy i rodinné domy.



Obrázek 1 – Mapa katastrálního území Žabovřesky s vyznačením místa umístění budovy<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> *Mapy.cz* [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>



Dopravní dostupnost je zajištěna místní komunikací (ulice Sochorova). Do 500 metrů od objektu se nachází několik zastávek městské tramvajové a trolejbusové dopravy. Parkování je zajištěno na přilehlých pozemcích a v podzemních podlažích objektu.

### 3.1.2 Popis pozemků

Dle územního plánu města Brna je stavba umístěna na ploše smíšené pro výrobu a služby, což odpovídá účelu stavby.

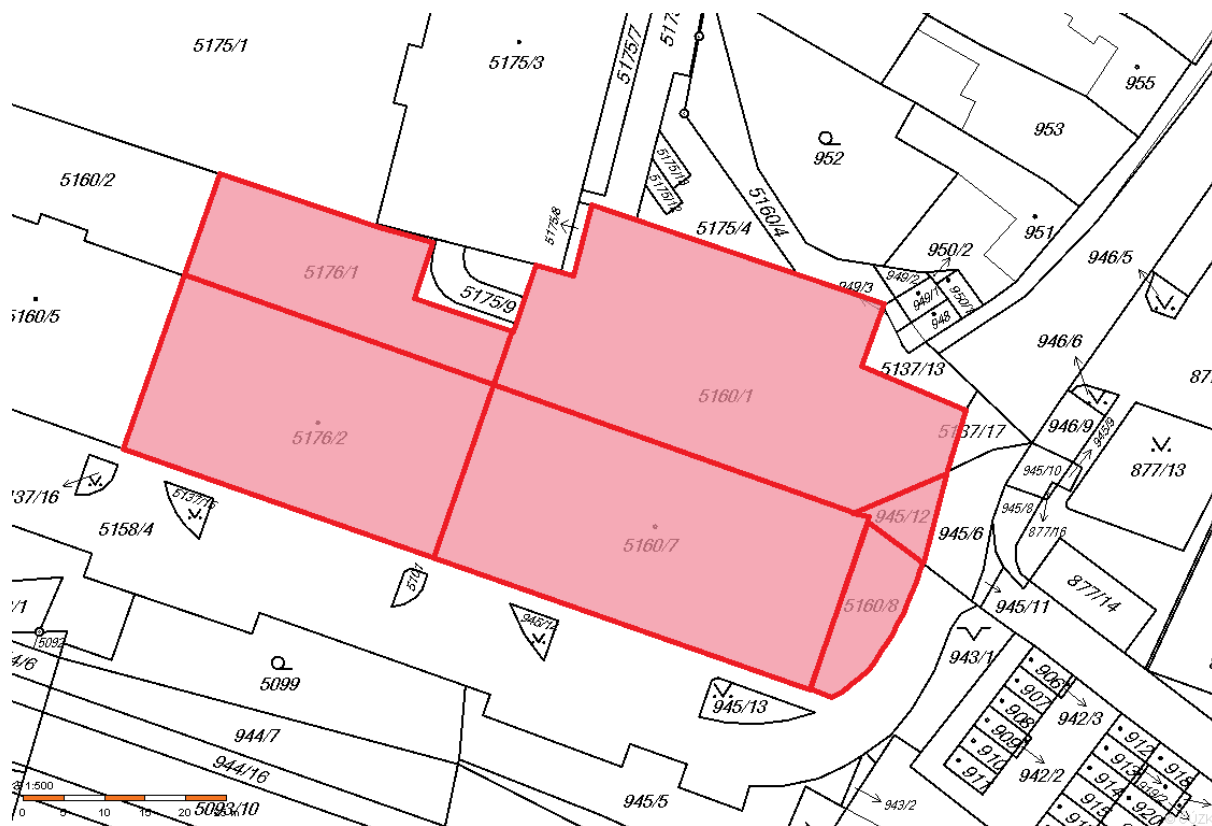


Obrázek 2 – Výřez z územního plánu města Brna <sup>91</sup>

Stavba je umístěna na parcelách číslo 5176/2 a 5160/7 katastrálního území Žabovřesky, pozemky svou velikostí kopírují administrativní budovu. V katastru nemovitostí jsou zapsány jako zastavěné plochy a nádvoří. Oba pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví majitelů administrativní budovy. Dále jim náleží parcely 5176/1 a 5160/1, v katastrálním území Žabovřesky, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako ostatní plocha. Na těchto pozemcích se nachází parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky. Posledními parcelami spoluvlastníků jsou parcely 945/12 a 5160/8 na kterých se nachází

<sup>91</sup> Územní plán města Brna [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

dlážděný chodník pro pěší. Všechny tyto pozemky mají oba majitelé ve spoluvlastnictví s rovnocenným podílem jedna polovina a jedna polovina.



Obrázek 3 – Výřez z katastrální mapy s vyznačením pozemků<sup>92</sup>

Na všech pozemcích, které jsou předmětem reálného dělení, jsou v katastru nemovitostí evidována věcná břemena dle listiny. Ve všech případech se jedná o služebnosti inženýrských sítí. Na parcelách 5176/1 a 5160/1, na kterých se nachází parkoviště za administrativní budovou, je vedeno prodloužení kanalizační sítě, na dalších parcelách se jedná pouze o umístění drobného technologického zařízení, které je potřebné k provozu dané inženýrské sítě.

Na parcelách 5160/1, 945/12 a 5160/8 jsou navíc evidovány také služebnosti chůze a jízdy. Tyto služebnosti se nevztahují jen k určitým částem parcel, ale jedná se o služebnost chůze a jízdy k celým parcelám. Jsou zřízeny, aby byl umožněn volný přístup k okolním objektům.

V následující tabulce jsou shrnuty parcely, jejich plocha, způsob ochrany a druh pozemku zjištěné z katastru nemovitostí, které jsou předmětem reálného rozdělení.

<sup>92</sup> Katastrální mapa [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/>

Tabulka 1 – Seznam parcel určených k reálnému rozdělení

Parcelní číslo	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob ochrany nemovitosti	Omezení vlastnického práva
5176/2	918	Zastavěná plocha a nádvoří	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny)
5160/7	1 115	Zastavěná plocha a nádvoří	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny)
5160/1	1 201	Ostatní plocha	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny) Věcné břemeno chůze a jízdy
5176/1	461	Ostatní plocha	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny)
945/12	53	Ostatní plocha	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny) Věcné břemeno chůze a jízdy
5160/8	138	Ostatní plocha	Nejsou evidovány	Věcné břemeno (podle listiny) Věcné břemeno chůze a jízdy

### 3.1.3 Popis objektu

Administrativní budova, která je předmětem modelové situace, má přibližně obdélníkový půdorys, dvě podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží. Pro lepší přehlednost je východní část administrativní budovy označena jako část AB1 a část orientovaná na západ je označena jako část AB2. Tyto dvě části budovy jsou v druhém až čtvrtém nadzemním podlaží provozně odděleny. Funkčně propojeny jsou tedy jen v prvním nadzemním podlaží a ve dvou podzemních podlažích.



Obrázek 4 – Pohled shora na administrativní budovu<sup>93</sup>

<sup>93</sup> Mapy.cz [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>



### ***Popis administrativní budovy AB1***

Část administrativní budovy AB1 je větší východně položená část objektu. Její půdorysný tvar je přibližně obdélníkový o rozměrech 49,43 metrů délky na 22,83 metrů šířky. Druhé až čtvrté nadzemní podlaží objektu je určeno pro kancelářské prostory, první nadzemní podlaží je určeno především pro služby a komerční účely. Ve dvou podzemních podlažích se nachází parkovací stání, kolárny a technické prostory. Podzemní podlaží jsou vysunuta severním směrem z půdorysu objektu. Na střeše objektu jsou umístěna technická zařízení budov. Materiálové řešení fasády je z obkladu z velkoformátových desek Cembonit v kombinaci s prosklenými plochami z hliníkových systémů. Na jižní a východní straně jsou součástí fasády vnější hliníkové předokenní žaluzie zajišťující v nadpraží do konstrukce obvodového pláště.



*Obrázek 5 – Administrativní budova část AB1*

### ***Dispoziční řešení části AB1***

Nachází se zde dvě komunikační jádra, pravé propojuje všechna nadzemní i podzemní podlaží a střechu, levé začíná v prvním nadzemním podlaží a končí v posledním nadzemním podlaží. Každé jádro obsahuje vždy jeden výtah. Na komunikační jádro navazují v jednotlivých podlažích chodby a místnosti sociálního zařízení.

Podzemní podlaží jsou rozdělena šesti řadami sloupů na dvě komunikace, čtyři řady parkovacích stání a technické místnosti. Podzemní podlaží jsou přístupná schodištěm a výtahem v pravé části objektu. Pomocí poloramp se přejíždí mezi patry částí AB1 a AB2. V druhém podzemním podlaží je umístěna technická místnost a vibrační komory, které slouží ke zkoušení součástí.

V prvním nadzemním podlaží mají část AB1 a AB2 společný vchod s čistící zónou a recepci. Přístup ke schodištím a výtahům je chodbou. Do části AB1 je také možný vchod

z východní strany dvoukřídlovými dveřmi. Jsou zde umístěny prostory pro zkoušení, uložení a kompletaci menších součástek a dílců. Dále se zde nachází technické zázemí trafostanice s rozvodnami VN a NN a místnost pro odpady. Ze severní strany objektu jsou navrženy vstupy do odběratelské trafostanice a do místnosti určené pro odpady. Vstup do rozvodny VN je z jižní strany objektu. Ve zbývajících částech podlaží jsou umístěny komerční prostory se samostatnými vstupy z chodby.

*Tabulka 2 – Výpis kapacit části objektu AB1*

<i>Funkční plocha</i>	<i>Velikost/kapacita</i>	<i>Jednotka</i>
<b>Zastavěná plocha 1NP</b>	1 129	m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha podzemních garáží zasahující mimo půdorys</b>	675	m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor</b>	29 318	m <sup>3</sup>
<b>Parkovací stání v podzemí</b>	81	parkovací stání
<b>Parkovací stání u objektu</b>	28	parkovací stání

V druhém a třetím nadzemním podlaží se nacházejí kancelářské prostory, jsou zde také situovány tři technické laboratoře pro zkoušení součástek a drobných dílů. Třetí nadzemní podlaží je ustupující, nacházejí se zde kancelářské prostory a zázemí pro zaměstnance. Poslední – čtvrté nadzemní podlaží je rovněž ustupující. Nachází se zde pouze kancelářské prostory se zázemím pro zaměstnance.

### ***Popis administrativní budovy AB2***

Část AB2 je menší západně položená část objektu. Její půdorysné rozměry jsou 40,47 metrů délky na 22,43 metrů šířky. V podzemních podlažích se nachází parkování a technické prostory. První nadzemní podlaží slouží především jako stravovací provoz. Druhé až čtvrté nadzemní podlaží je určeno pro kanceláře. Na střeše objektu jsou umístěna technická zařízení budov. Materiálové řešení fasády je z obkladu z velkoformátových desek Cembonit v kombinaci s plochami prosklení z hliníkových systémů. Na jižní straně jsou součástí fasády vnější hliníkové předokenní žaluzie zajíždějící v nadpraží do konstrukce pláště.

### ***Dispoziční řešení části AB2***

Nachází se zde jedno komunikační jádro, které propojuje všechna nadzemní i podzemní podlaží. Jádro je tvořeno jedním schodištěm a jedním výtahem. Na komunikační jádro navazují v jednotlivých podlažích místnosti sociálního zařízení.

Tabulka 3 – Výpis kapacit části objektu AB2

<i>Funkční plocha</i>	<i>Velikost/kapacita</i>	<i>Jednotka</i>
<b>Zastavěná plocha 1NP</b>	908	m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor</b>	17 863	m <sup>3</sup>
<b>Parkovací stání v podzemí</b>	36	parkovací stání
<b>Parkovací stání u objektu</b>	9	parkovací stání

Podzemní podlaží jsou rozdělena třemi řadami sloupů na komunikaci a parkovací stání. Kromě parkovacích míst se v podzemních podlažích nachází technické místnosti, přípojkové místnosti a sklady. Podzemní podlaží jsou přístupná schodištěm a výtahem v pravé části objektu. Pomocí ramp se přejíždí mezi patry částí AB1 a AB2. V prvním podzemním podlaží je umístěn výjezd na terén na jižní straně objektu.

V prvním nadzemním podlaží nachází vstup a recepce, stravovací provoz pro osmdesát strážníků, sklady, zázemí pro zaměstnance, sociální zařízení a kancelářské prostory. Do části AB2 je také možný vchod ze severní strany objektu.

V druhém až čtvrtém nadzemním podlaží se nacházejí kancelářské prostory, zasedací místnosti a hygienické zázemí. Poslední – čtvrté nadzemní podlaží je ustupující.



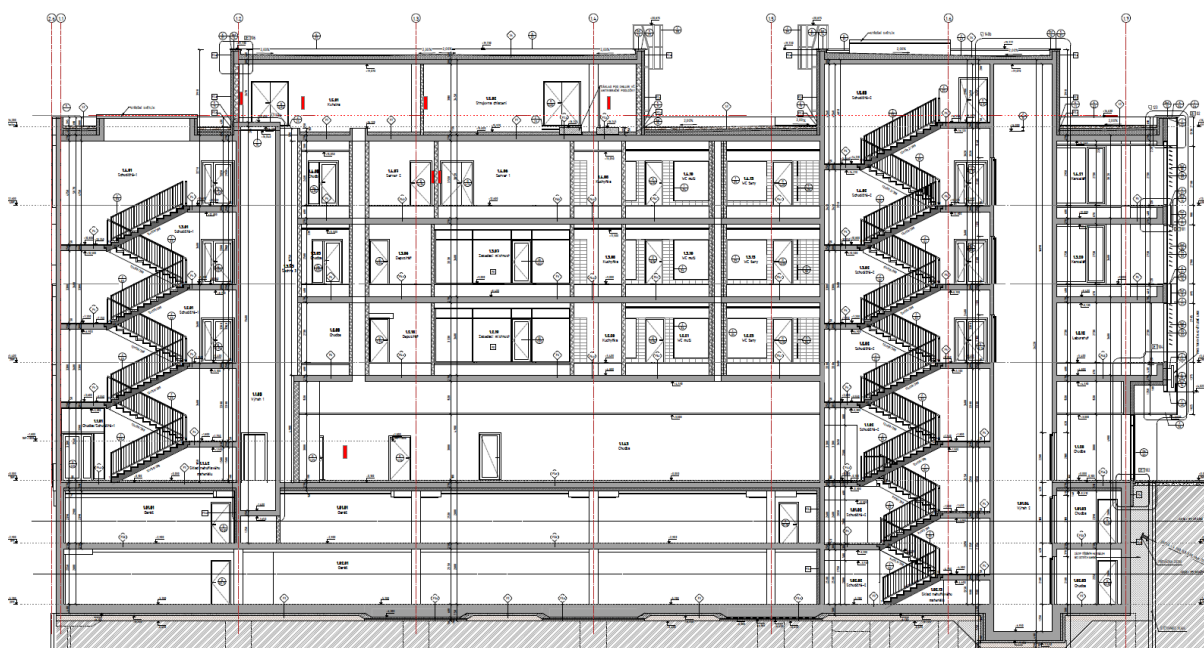
Obrázek 6 – Administrativní budova část AB2

## ***Konstrukční řešení objektu***

Objekt je založen na velkoprofilových vrtaných pilotách vetknutých do neogenního jílu. Přes piloty je provedena monolitická železobetonová základová deska tloušťky 400 milimetrů, která je provázaná s výztuží pilot.

Obvodová konstrukce podzemních podlaží je tvořena železobetonovou monolitickou stěnou tloušťky 400 milimetrů. Tato stěna je propojena se základovou deskou a tvoří tak vodonepropustné konstrukce z vodoneprotustného betonu plnící funkci hydroizolace. Celá spodní stavba je izolována proti tlakové vodě třemi vrstvami asfaltových hydroizolačních pásů. Podzemní stěny jsou zatepleny extrudovaným pěnovým polystyren tloušťky 100 milimetrů.

Svislé nosné konstrukce jsou z monolitických železobetonových sloupů o rozměrech 400 x 400 milimetrů a železobetonové monolitické nosné stěny tloušťky 200 milimetrů, která tvoří ztužující jádro objektu. Modul svislých nosných konstrukcí je maximálně 6,0 x 8,1 metrů.



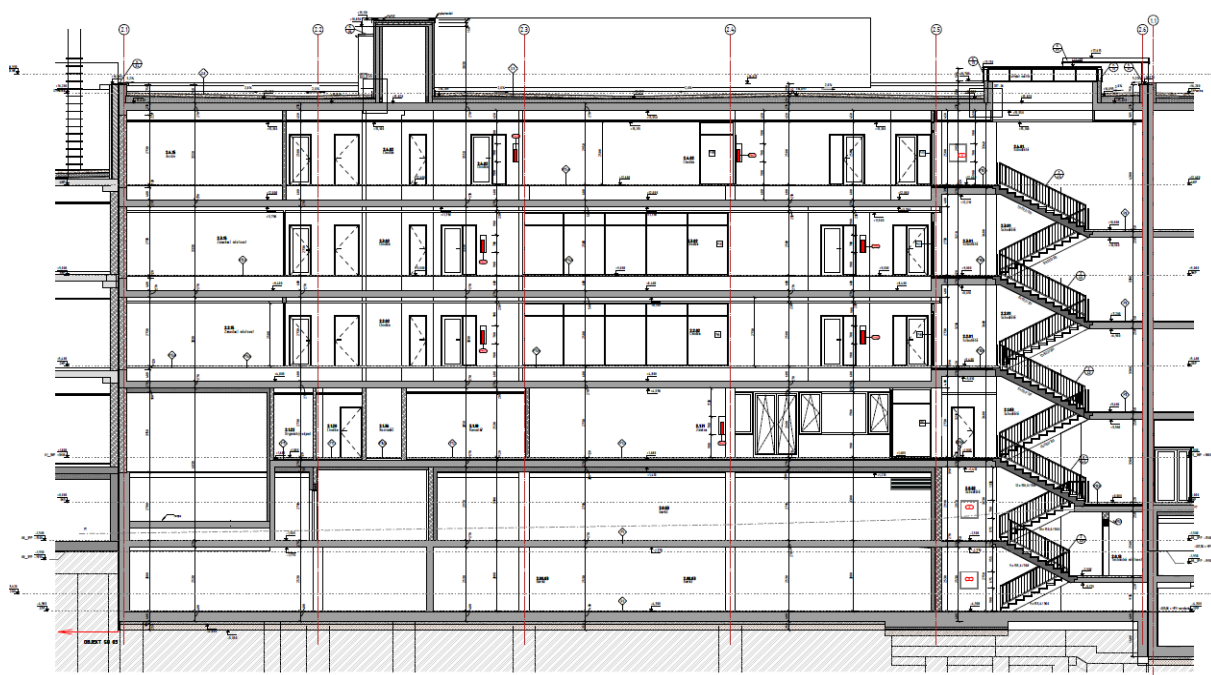
*Obrázek 7 – Řez administrativní budovou částí AB1 <sup>94</sup>*

Příčky v nadzemních podlažích jsou z keramických tvárnic, volné okraje příček jsou ztuženy ocelovými profily. Členění kancelářských prostorů je provedeno sádkartonovými příčkami.

Stropní konstrukce jsou dvojího typu. Stropní deska nad druhým podzemním podlažím je monolitická železobetonová bezprůvlaková s rovným podhledem. Stropní deska nad prvním podzemním podlažím je bezprůvlaková železobetonová monolitická a v severní části objektu je osazena ve snížené poloze se zesilujícími pásovými průvlaky v příčném směru pro zajištění únosnosti vozidel. Tloušťka stropní desky je 300 milimetrů.

Stopy nad nadzemními podlažími ve druhém a třetím podlaží jsou monolitické bezprůvlakové desky z pohledového betonu tloušťky 300 milimetrů. Nad čtvrtým nadzemním podlažím je na desku namontován minerální podhled.

Schodiště je tvořené soustavou železobetonových monolitických podest a mezipodest, která podporuje prefabrikovaná železobetonová schodišťová ramena. Schodišťová ramena jsou uložena na prvcích, které tlumí šíření kročejového hluku. Výtahové šachty mají nosnou konstrukci z železobetonových monolitických stěn tloušťky 200 milimetrů. Jsou zde umístěny dva osobní a jeden osobo-nákladní výtah. Oba jsou elektrické lanové se strojovnou ve výtahové šachtě.



Obrázek 8 – Řez administrativní budovou částí AB2<sup>95</sup>

Konstrukce podlah v prvním nadzemním podlaží má tloušťku 100 milimetrů. V kancelářských prostorech je zdvojená podlaha s povrchem z kobercových čtverců o výšce

<sup>94</sup> Projektová dokumentace objektu



600 milimetrů. V hygienických místnostech a na schodištích se nachází keramická dlažba. U vstupů z exteriérů je osazena čisticí zóna. V technických místnostech je betonová podlaha opatřena protiskluzným bezprašným nátěrem.

Střecha je jednoplášťová, zelená s hydroizolací z měkčené PVC fólie, zateplená izolací z expandovaného pěnového polystyrenu v tloušťce 200 milimetrů. V místech pod technologickými zařízeními je navržen kačírek a k těmto místům vede pochozí betonová dlažba na plastových terčích. Obvodová atika má výšku minimálně 150 milimetrů. Na střechu vede výstup po servisním schodišti nástavbou v části administrativní budovy AB1. Na střeše je umístěn bezpečnostní systém pro uchycení záchytného lana.

Vnější okna jsou hliníková s přerušným tepelným mostem s venkovními žaluziemi na jižní a východní straně. Hlavní dveře do objektu a v zádveří jsou automatické dvoukřídlové dveře kruhového půdorysu. Dveře do komerčních prostor jsou dvoukřídlé otvíravé.

Vnitřní dveře jsou dřevěné typových rozměrů v ocelových zárubních. Všechny dveře jsou bez prahu s přechodovou lištou. Dveře ze schodišťových prostorů jsou hliníkové prosklené.

Fasáda je tvořena formou obkladu z fasádních velkoformátových vláknocementových desek probarvených do hloubky materiálů v kombinaci s prosklenými plochami v hliníkovém rámu. Tepelná izolace fasády je z tuhých desek z minerálních vláken tloušťky 150 milimetrů.



*Obrázek 9 – Jižní pohled na administrativní budovu <sup>96</sup>*

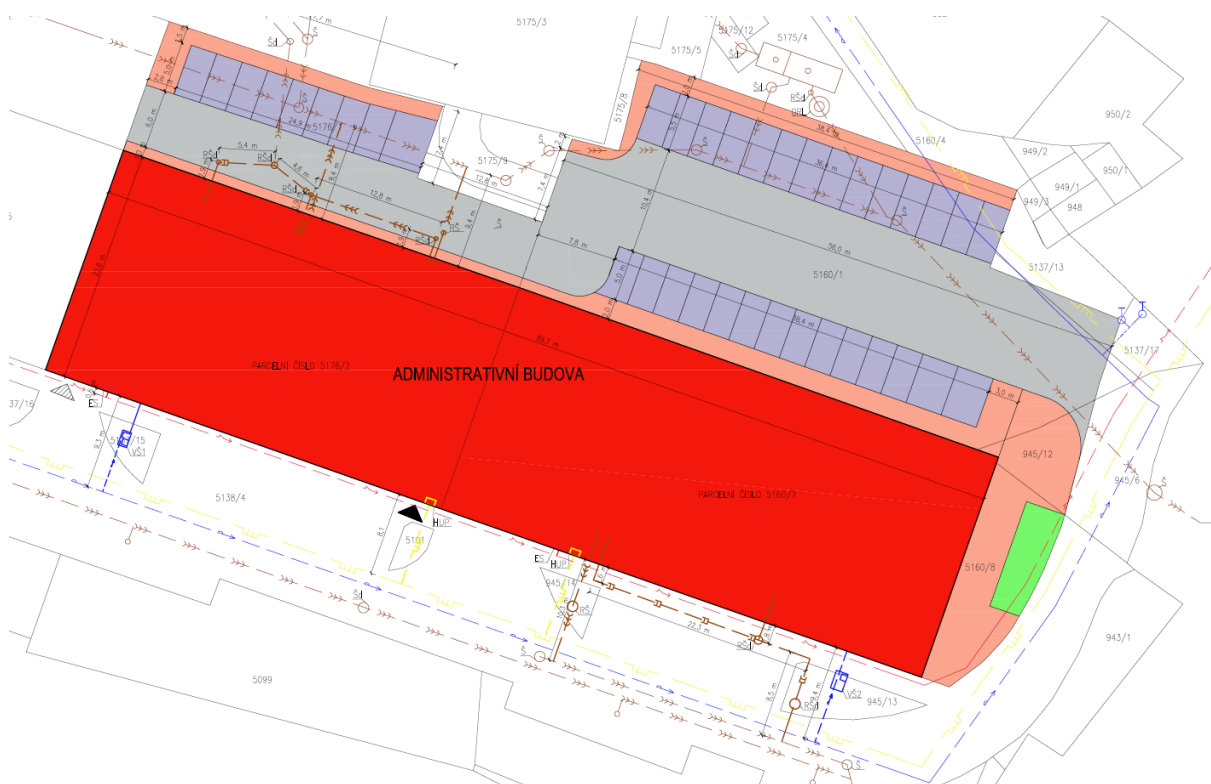
---

<sup>95</sup> Projektová dokumentace objektu

<sup>96</sup> *Unis-testlab.cz* [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://www.unis-testlab.cz/>

## *Napojení stavby na inženýrské sítě*

Objekt je na vodovod napojen z jižní strany dvěma přípojkami, na kterých jsou osazeny vodoměry ve vodoměrných šachtách. Vodovodní přípojky jsou z trubek HDPE 100 SDR11. Jedna vodovodní přípojka je DN 40, je na ní osazena prefabrikovaná betonová šachta s vodoměrem o rozměrech 1200 x 900 x 600 milimetrů. Druhá přípojka k části AB1 je DN 50 s prefabrikovanou betonovou šachtou s ocelovým poklopem o rozměrech 1500 x 900 x 1600 milimetrů. Vnitřní rozvod vody je proveden z trubek PPR PN 20 typu Stabi. Požární voda má samostatný rozvod.



*Obrázek 10 – Zjednodušená situace administrativní budovy*

Vnitřní kanalizace administrativní budovy je oddílná. Kanalizačními přípojkami je napojená do jednotné kanalizační stoky. Do části AB1 vede jedna přípojka splaškové kanalizace DN 200 a dvě přípojky dešťové kanalizace DN 150. K části AB2 vedou dvě přípojky splaškové kanalizace DN 200 a dvě přípojky dešťové kanalizace DN 150, které jsou napojeny na prodloužení kanalizačního řádu. Na přípojkách jsou osazeny revizní šachty. U splaškové i dešťové kanalizace se jedná o prefabrikované šachty. Vnitřní kanalizační potrubí je z polypropylenu. Přes pozemky, na kterých se nachází parkoviště, vedou prodloužení jednotné kanalizace, na které jsou napojeny kanalizační přípojky části administrativní budovy AB2.

Administrativní budova je vytápěna dvěma kaskádami plynových kotlů umístěných v kotelně na střeše objektu. Do objektu vedou dvě přípojky plynu s hlavními uzávěry plynu a plynoměry, které jsou umístěny ve skříni v obvodovém plášti budovy. Plynovodní přípojky DN 32 i vnitřní rozvod plynu jsou z polyetylénu.

Na elektřinu je objekt napojen dvěma přípojkami umístěnými z jižní strany objektu. Jsou na nich osazeny elektroměry, které jsou umístěny ve skříni v obvodovém plášti budovy.

### **Venkovní úpravy**

Za objektem na parcelách 5176/1 a 5160/1 se nachází parkoviště o kapacitě 37 parkovacích stání. Podél parkoviště vedou chodníky pro chodce z barevné zámkové dlažby, parkovací místa jsou z šedé zámkové dlažby. Příjezdová komunikace, která se rozkládá na pozemcích 5176/1, 5160/1, 5160/8 a 945/12 je asfaltová. Všechny tyto venkovní úpravy jsou znázorněny na situačním výkresu objektu.

*Tabulka 4 – Výpis kapacit objektu*

<i>Funkční plocha</i>	<i>Velikost/kapacita</i>	<i>Jednotka</i>
<b>Zastavěná plocha 1NP</b>	2 037	m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor</b>	47 181	m <sup>3</sup>
<b>Parkovací stání v podzemí</b>	117	parkovací stání
<b>Parkovací stání u objektu</b>	37	parkovací stání

## **3.2 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – STÁVAJÍCÍ STAV**

### **3.2.1 Ocenění pozemků dle cenové mapy**

Oceněním pozemku dle cenové mapy dostaneme cenu administrativní (zjištěnou) platnou dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dle obecně závazné vyhlášky č. 17/2013, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků pro město Brno č. 10.

V následující tabulce jsou shrnuty ceny pozemků všech pozemků, které jsou předmětem reálného rozdělení. Celková cena všech dotčených pozemků stanovená dle cenové mapy je **16 360 060,00 Kč**.

Tabulka 5 – Ceny pozemků

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> [Kč]</i>	<i>Cena celkem [Kč]</i>
<b>5176/2</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	918	4 210,00	3 864 780,00
<b>5160/7</b>	Zastavěná plocha a nádvoří	1 115	4 210,00	5 694 150,00
<b>5160/1</b>	Ostatní plocha	1 201	4 210,00	5 065 210,00
<b>5176/1</b>	Ostatní plocha	461	4 210,00	1 940 810,00
<b>945/12</b>	Ostatní plocha	53	4 210,00	223 130,00
<b>5160/8</b>	Ostatní plocha	138	4 210,00	580 980,00
<b>Celková cena pozemků</b>				<b>16 360 060,00</b>

### 3.2.2 Ocenění stavby nákladovým způsobem

Objekt bude oceněn nákladovou metodou dle oceňovací vyhlášky jako budova. Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

**Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru** budovy (ZC) je určena tabulkou č. 1 přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky dle typu budovy.

Tabulka 6 – Určení základní ceny

<i>Typ</i>	<i>Číslo SKP</i>	<i>Kód CZ-CC</i>	<i>Účel užití budovy</i>	<i>Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru</i>
<b>F</b>	46.21.14.3.1	122	budovy pro administrativu	<b>2 807,00</b>

V případě budovy, která je předmětem diplomové práce, se jedná o budovu pro administrativu, jelikož více než polovina obestavěného prostoru budovy slouží pro kancelářské účely. Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budovy pro administrativu je **ZC = 2 807 korun českých**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K<sub>1</sub>** je určen v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 7 – Určení koeficientu přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce  $K_1$

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient $K_1$ pro	
		budovy	haly
2	monolitické betonové tyčové	1,158	1,04

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce  $K_1 = 1,158$ .

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{PZP}$$

kde  $PZP$  je průměrná zastavěná plocha v  $m^2$ .

Tabulka 8 – Výpočet průměrné zastavěné plochy

Podlaží objektu	Zastavěná plocha [ $m^2$ ]
2S	2 708,10
1S	2 708,10
1NP	2 037,20
2NP	2 004,90
3NP	1 912,30
4NP	1 862,30
Celkem	13 232,90
PZP	2 205,50

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{2\,205,5} = 0,923$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu  $K_2 = 0,923$ .

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu  $K_3$  se vypočte podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

kde  $v$  je průměrná výška podlaží, která se spočítá jako vážený průměr, kde váhou jsou zastavěné plochy jednotlivých pater.

Tabulka 9 – Výpočet průměrné výšky podlaží

podlaží objektu	výška podlaží [m]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
2S	2,80	2 708,10
1S	3,30	2 708,10
1NP	3,00	2 037,20
2NP	3,60	2 004,90
3NP	3,60	1 912,30
4NP	2,93	1 862,30
<b>Průměrná výška podlaží</b>	<b>3,19</b>	

$$K_3 = \frac{2,10}{3,19} + 0,30 = 0,958$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu **K<sub>3</sub> = 0,958**.

**Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>** se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde *n* je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy oceňovací vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v následující tabulce. Jako konstrukce neuvedená jsou vloženy sekční vrata, která tvoří přístup do podzemních garáží v části administrativní budovy AB2.

Tabulka 10 – výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené a konstrukce, jejíž cena je více než dvojnásobná oproti konstrukci standardní						sekční vrata		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	30 000,00		
= CPK/(ZC×OP×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub> )				PK	-	0,00008		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	Základ. patky, základová deska, vodonepropustný beton. pažení	N	0,082	100	0,08200	1,54	0,12628

<i>Koeficient vybavení stavby (pokračování tabulky)</i>								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
2	Svislé konstrukce	nosný ŽB skelet, ztuž. ŽB stěny, zděné a SDK příčky,	S	0,174	100	0,17400	1,00	0,17400
3 a	Stropy	monolitický ŽB strop s podhledem	N	0,093	70	0,06510	1,54	0,10025
3 b	Stropy	monolitický ŽB strop	S	0,093	30	0,02790	1,00	0,02790
4	Zastřešení mimo krytinu	Pl. střecha s klasickým pořadím vrstev	S	0,073	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	mPVC folie, zelená střecha	N	0,021	100	0,02100	1,54	0,03234
6	Klempířské konstrukce	oplechování atiky a poplastovaného plechu	S	0,006	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	vláknocementové probarvené desky	N	0,033	100	0,03300	1,54	0,05082
9	vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
10	schody	železobetonové s keramickým povrchem	S	0,029	100	0,02900	1,00	0,02900
11	dveře	dřevěné plné a prosklené, hliníkové prosklené	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
12	vrata	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
13	okna	hliníková, trojsklo, bezpečnostní	N	0,052	100	0,05200	1,54	0,08008
14 a	povrch podlah	marmoleum, keramická dlažba, PVC, koberec	S	0,032	55	0,01760	1,00	0,02710
14 b	povrch podlah	zdvojená podlaha, kobercové čtverce, marmoleum, keramická dlažba, PVC	N	0,032	45	0,01440	1,54	0,02218
15	vytápění	ústřední plynové	S	0,042	100	0,04200	1,00	0,04200
16	elektroinstalace	světelná, třířázková	S	0,057	100	0,05700	1,00	0,05700
17	bleskosvod	ano	S	0,003	100	0,00300	1,00	0,00300
18	vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody z PPR	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
19	vnitřní kanalizace	rozvody z PPR	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
20	vnitřní plynovod	rozvod PE potrubím	S	0,002	100	0,00200	1,00	0,00200
21	ohřev teplé vody	nepřímotopný zásobníkový ohřívač	S	0,017	100	0,01700	1,00	0,01700
22	vybavení kuchyní	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
23	vnitřní hygienická zařízení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
24 a	výtahy	2x osobní	S	0,014	66	0,00924	1,00	0,00924
24 b	výtahy	1x osobonákladový	N	0,014	34	0,00476	1,54	0,00733



<i>Koeficient vybavení stavby (pokračování tabulky)</i>								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
24	ostatní	venkovní žaluzie, rozvody sdělovacího vedení, kamerový systém, požární hydranty	S	0,059	100	0,05900	1,00	0,05900
25	instalační prefabrik. jádra	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	vrata	S	0,00009	100	0,00008	1,00	0,00008
	Celkem					1,0001		1,14711
<b>Koeficient vybavení stavby (z výpočtu výše)</b>						<b>K<sub>4</sub></b>	<b>=</b>	<b>1,147</b>

**Koeficient polohový – K<sub>5</sub>** určuje tabulka č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky.

*Tabulka 11 – Určení polohového koeficientu K<sub>5</sub>*

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K <sub>5</sub>
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25

Vzhledem k tomu, že se administrativní budova nachází v lokalitě blízké centru města Brna, zvolíme polohový koeficient **K<sub>5</sub> = 1,230**.

**Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>** je uveden v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky.

*Tabulka 12 – Určení koeficientu změny staveb K<sub>i</sub>*

Kód CZ-CC	Kód SKP	Název položky	Hodnota K <sub>i</sub>
1	2	3	4
<b>SEKCE 1 - BUDOVY</b>			
12	BUDOVY NEBYTOVÉ - BUDOVY A HALY		
122	Budovy administrativní		
	46.21.14.3.	Budovy pro administrativu (peněžní ústavy, veřejná správa, pošta...)	<b>2,117</b>

**Základní cena upravená objektu je:**

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,807 \times 1,158 \times 0,923 \times 0,958 \times 1,147 \times 1,230 \times 2,117 = 8\,584 \text{ Kč/m}^3$$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem** se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$



kde  $P_{mj}$  je počet měrných jednotek stavby a  $o$  je opotřebení stavby v procentech.

V následující tabulce je uveden výpočet lineárního opotřebení stavby.

Tabulka 13 – Výpočet opotřebení stavby

<i>Způsob výpočtu opotřebení</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Lineárně</i>
<b>Rok kolaudace</b>		2014
<b>Rok ocenění</b>		2016
<b>Stáří stavby</b>		2 roky
<b>Předpokládaná životnost stavby</b>		100 let
<b>Opotřebení stavby <math>o</math></b>	<b><math>(2/100) \times 100</math></b>	<b>2 %</b>

$$CS_N = 8\,584 \times 47\,181 \times \left(1 - \frac{2}{100}\right) = 396\,901\,670 \text{ Kč}$$

**Cena stavby** se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

kde  $pp$  je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P$$

kde  $I_T$  je index trhu a  $I_P$  je index polohy.

Tabulka 14 – Určení indexu trhu

<i>Index trhu <math>I_T</math></i>				
<b>Znak</b>			<b>Kvalitativní pásma</b>	
<b><math>P_i</math></b>	<b>Název znaku</b>	<b>číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota</b>
<b>1</b>	Situace na dílčím trhu s nem. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
<b>2</b>	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
<b>3</b>	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	II.	Stabilizované území	0,00
<b>4</b>	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní – věcné břemeno	-0,01
<b>5</b>	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>6</b>	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95
<b>Index trhu <math>I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)</math></b>			<b><math>0,95 \times (1 - 0,01 - 0,01)</math></b>	<b>0,931</b>

Tabulka 15 – Určení indexu polohy

Index polohy $I_p$				
Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Budovy pro admin.
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$			$0,65 \times (1 + 0,08 + 0,1 + 0,01 + 0,1)$	<b>0,871</b>

$$pp = 0,931 \times 0,871 = 0,811$$

$$CS = 396\,901\,670 \times 0,811 = 321\,887\,254 \text{ Kč}$$

**Shrnutí výsledků** nákladového ocenění budovy je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 16 – Shrnutí nákladového ocenění budovy

Shrnutí nákladového ocenění budovy	
Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného ZC	2 807 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce $K_1$	1,158
Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží $K_2$	0,923

<i>Shrnutí nákladového ocenění budovy (pokračování tabulky)</i>	
<b>Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží <math>K_3</math></b>	0,958
<b>Koeficient vybavení stavby <math>K_4</math></b>	1,147
<b>Koeficient polohový <math>K_5</math></b>	1,230
<b>Základní cena upravená ZCU</b>	8 584 Kč/m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor <math>P_{mj}</math></b>	47 181 m <sup>3</sup>
<b>Cena stavby určená nákladovým způsobem <math>CS_N</math></b>	<b>396 901 670 Kč</b>
<b>Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp</b>	0,811
<b>CENA STAVBY CS</b>	<b>321 887 254 Kč</b>

### 3.2.3 Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oceňovaná administrativní budova je částečně pronajata, avšak nejsou k dispozici nájemní smlouvy či doklady o placení nájemného. Pronajaté i nepronajaté prostory jsou proto oceněny ve výši obvyklého nájemného. V budově si lze pronajmout jak jednotlivé kanceláře, tak i kancelářský komplex, garážové stání a stravovací provoz.

Výše obvyklého nájemného je stanovena pomocí databáze inzerovaných kancelářských prostor, stravovacích provozů a garážových stání v okolí objektu, která je přiložena v příloze č. 10 této diplomové práce. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby za jeden rok.

Cena budovy nebo haly CV výnosovým způsobem se zjistí jako podíl ročního nájemného (N) upraveného o náklady a mírou kapitalizace (p) v procentech vynásobené stem podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

V následujících tabulkách je shrnuto stanovení výše obvyklého nájemného kanceláří, restaurace a garážových stání. U kanceláří a restauračních provozů byl nejdříve proveden Grubbsův parametrický test, který je uveden v příloze a poté byla výše obvyklého nájemného určena průměrem nájmů jednotlivých inzerovaných nemovitostí. U garážového stání byl také proveden Grubbsův parametrický test, který je uveden v příloze a výše obvyklého nájemného je určena průměrnou cenou za jedno garážové stání.

Tabulka 17 – Stanovení výše obvyklého nájemného kanceláři

<i>Kancelářské prostory</i>		
<i>Lokalita</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Cena v Kč za m<sup>2</sup>/rok</i>
Sochorova, Žabovřesky	550,00	2 950,00
Sochorova, Žabovřesky	76,00	3 150,00
Kounicova, Veverí	80,00	2 600,00
Šumavská, Veverí	1 344,00	2 400,00
Kameníčková, Žabovřesky	120,00	2 300,00
Sirotkova, Žabovřesky	104,00	2 300,00
Veverí, Veverí	20,00	2 400,00
Sochorova, Žabovřesky	35,00	3 690,00
Stránského, Žabovřesky	103,00	2 430,00
Sochorova, Žabovřesky	550,00	3 100,00
<b>Výše obvyklého nájemného</b>	2 732,00 zaokrouhleno na <b>2 730,00 Kč za m<sup>2</sup>/rok</b>	

Tabulka 18 – Stanovení výše obvyklého nájemného restaurace

<i>Stravovací provozy</i>		
<i>Lokalita</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Cena v Kč za m<sup>2</sup>/měsíc</i>
Štefánikova, Ponnava	380,00	103,00
Kozí, Brno - střed	356,00	234,00
Kobližní, Brno - střed	346,00	223,00
Zámečnická, Brno - střed	486,00	309,00
Kobližní, Brno - střed	300,00	183,00
Starobrněnská, Brno - střed	345,00	391,00
Zámečnická, Brno - střed	350,00	243,00
Husova, Brno - střed	258,00	134,00
Náměstí svobody, Brno - střed	218,00	147,00
Bayerova, Veverí	211,00	128,00
<b>Výše obvyklého nájemného</b>	209,50 zaokrouhleno na <b>210,00 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc</b>	

Tabulka 19 – Stanovení výše obvyklého nájemného garážového stání

<i>Garážová stání</i>	
<i>Lokalita</i>	<i>Cena v Kč za stání/měsíc</i>
<b>Leinerova, Staré Brno</b>	2 000,00
<b>Sochorova, Žabovřesky</b>	2 000,00
<b>Lidická, Veverří</b>	2 200,00
<b>Vídeňská, Štýřice</b>	1 500,00
<b>Pálavské náměstí, Židenice</b>	1 500,00
<b>Jaroslava Foglara, Štýřice</b>	1 500,00
<b>Hybešova, Staré Brno</b>	1 500,00
<b>Lidická, Brno - střed</b>	1 500,00
<b>Rostislavovo náměstí, Královo pole</b>	1 000,00
<b>Palackého Třída, Královo pole</b>	2 000,00
<b>Výše obvyklého nájemného</b>	<b>1 750,00 Kč za stání/měsíc</b>

V následující tabulce je uveden výčet všech pronajímatelných ploch v administrativní budově. Garážová stání v podzemních podlažích jsou pronajímána po jednotlivých garážových stáních. Ostatní pronajímané prostory mají stanoven pronájem za m<sup>2</sup> podlahové plochy. Do pronajímatelných ploch nejsou zahrnuty nepronajímatelné plochy, jako jsou chodby a společné prostory. Seznam všech pronajímatelných prostor je uveden v příloze č. 10 této diplomové práce. Ze stanovených hodnot obvyklého nájemného a pronajímatelných ploch je vypočítáno roční nájemné za celou pronajatou administrativní budovu.

Tabulka 20 – Výčet pronajímatelných ploch objektu

<i>Podlaží</i>	<i>Pronajímatelné plochy</i>		
	Kanceláře [m <sup>2</sup> ]	garážová stání [počet]	Restaurace [m <sup>2</sup> ]
<b>2S</b>	-	60	-
<b>1S</b>	-	57	-
<b>1NP</b>	191,50	-	325,40
<b>2NP</b>	1038,40	-	-
<b>3NP</b>	1 466,80	-	-
<b>4NP</b>	1 296,30	-	-
<b>Plocha celkem</b>	<b>3 993, 00</b>	<b>117</b>	<b>325,40</b>

Tabulka 21 – Výpočet ročního nájemného

<i>Typ plochy</i>	<i>Výměra</i>	<i>Měsíční nájem za m<sup>2</sup>/stání</i>	<i>Roční nájem za m<sup>2</sup>/stání</i>	<i>Roční nájem za plochu</i>
<b>Kanceláře</b>	3 993,00	227,50	2 730,00	10 900 890,00
<b>Garážová stání</b>	117,00	1 750,00	21 000,00	2 457 000,00
<b>Restaurace</b>	325,40	210,00	2 520,00	820 008,00
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>14 177 898,00</b>

V následující tabulce je uveden výpočet stavby výnosovým způsobem. Roční nájemné administrativní budovy je sníženo o roční náklady, 40 % na náklady k nemovitosti a 5 % z ceny zastavěné plochy pozemku. Následně je roční nájemné upraveno mírou kapitalizace, kterou udává oceňovací vyhláška v příloze č. 22. Pro nemovité věci pro administrativu je v příloze uvedena míra kapitalizace 6 %, ale protože se jedná o stavbu s víceúčelovým využitím, která je částečně pronajatá, je k této míře dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky připočítána přírážka 0,3 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy a odlišné míry kapitalizace příslušejících zbylých částí. Celková cena administrativní budovy zjištěná výnosovým způsobem včetně příslušenství, bez pozemku je **118 793 387,00 Kč**.

Tabulka 22 – Výpočet ceny výnosovým způsobem

<i>Výnosové ocenění stavby</i>		
<b>Výnosy z nájemného za rok</b>		
<b>Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)</b>	-	F
<b>Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost (viz tabulka 21)</b>	Kč	<b>14 177 898,00</b>
<b>Náklady na dosažení příjmů za rok</b>		
<b>Náklady k nemovitosti – 40 % z nájemného</b>		5 671 159,20
<b>Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku dle cenové mapy = 2 037 x 4210</b>	Kč	8 575 770,00
<b>Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku</b>	Kč	428 788,50
<b>Náklady celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>6 099 947,70</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
<b>Výnosy ročně celkem</b>	Kč	14 177 898,00
<b>Náklady ročně celkem</b>	Kč	6 099 947,70
<b>Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>8 077 950,30</b>

<i>Výnosové ocenění stavby (pokračování tabulky)</i>		
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>		
<b>Čisté roční nájemné</b>	Kč	8 077 950,30
<b>Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky</b>	Nemovité věci pro administrativu	6,5 % +0,3 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>118 793 387,00</b>

V následující tabulce je uveden výpočet ceny stavby kombinací výnosové a nákladové metody.

*Tabulka 23 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění*

<i>Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění</i>		
<b>CV cena stanovená výnosovým způsobem</b>	Kč	118 793 387,00
<b>CN cena stanovená nákladovým způsobem</b>	Kč	<b>321 887 254,00</b>
<b>Rozdíl <math>R= CV-CN </math></b>	Kč	203 093 867,00
<b>Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23</b>		C
<b>CENA STANOVANÁ KOMBINACÍ</b>	<b><math>CK=CV+0,2R</math></b>	<b>159 412 160,00</b>

K výsledné hodnotě je zapotřebí znát cenu všech staveb včetně příslušenství, zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti, s provedením odpočtu opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů a cenu všech staveb včetně příslušenství, zjištěnou výnosovým způsobem bez pozemků a trvalých porostů. Dle tabulky č. 1 přílohy č. 23 oceňovací vyhlášky byla budova začleněna do skupiny C, protože se objekt nachází ve stabilizované oblasti. V objektu se nachází rozlehlé kancelářské prostory, které by se daly využít i jiným způsobem s pozitivním dopadem na výnosnost či poptávku po nemovité věci. Cena stavby stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění je **159 412 160,00 Kč**.

### **3.2.4 Ocenění venkovních úprav**

Ocenění venkovních úprav – vodovodních, kanalizačních, plynovodních a elektrických přípojek a zpevněných ploch nacházejících se na pozemcích spoluvlastníků je shrnuto v následujících tabulkách. Venkovní úpravy jsou oceněny dle oceňovací vyhlášky, výměry venkovních úprav jsou brány ze situačního výkresu objektu, který je přiložen v příloze č. 11 této diplomové práce. Výsledná cena všech venkovních úprav po odečtení opotřebení s úpravou ceny pro stavbu dle polohy a trhu je **2 189 323 Kč**.

Tabulka 24 – Výpočet ceny venkovních úprav před odečtením opotřebení

Venkovní úpravy							
Číslo pol.	Popis	Jedn.	Kč/jedn.	Výměra	K <sub>i</sub>	K <sub>s</sub>	Cena před opotřebením [Kč]
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>							
<b>1.1.6</b>	Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
<b>1.1.6.2</b>	Přípojka vody DN 40 mm	m	385,00	9,30	2,318	1,230	10 208,50
<b>1.1.6.3</b>	Přípojka vody DN 50 mm	m	465,00	9,40	2,318	1,230	12 462,33
<b>1.2</b>	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m <sup>3</sup> OP	3 500,00	3,89	2,318	1,230	38 798,31
<b>Přípojka vody</b>							<b>61 469,15</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>							
<b>2.1.4</b>	Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
<b>2.1.4.1</b>	Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	62,70	2,311	1,230	221 001,05
<b>2.1.2</b>	Přípojka kanalizace DN 200mm	m	1 555,00	29,10	2,311	1,230	128 625,90
<b>2.2</b>	Kanalizační šachty včetně poklopu						
<b>2.2.2</b>	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců-hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	8,00	2,311	1,230	214 895,27
<b>Přípojka kanalizace</b>							<b>564 522,19</b>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>							
<b>3.1</b>	Přípojky elektro						
<b>3.1.6</b>	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	m	195,00	1,20	2,214	1,230	637,23
<b>Přípojka elektřiny</b>							<b>637,23</b>
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>							
<b>4.1</b>	Plynová přípojka do DN 40	m	305,00	16,20	2,296	1,230	13 953,78
<b>Přípojka plynu</b>							<b>13 953,78</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
<b>8.3</b>	Plochy s povrchem dlážděným						
<b>8.3.29</b>	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	480,00	517,99	2,242	1,230	685 651,35
<b>8.3.30</b>	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	525,00	452,41	2,242	1,230	654 986,30
<b>8.4</b>	Plochy s povrchem asfaltovým						
<b>8.4.1</b>	Litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	m <sup>2</sup>	270,00	859,72	2,242	1,230	640 120,17
<b>Zpevněné plochy</b>							<b>1 980 757,82</b>



Venkovní úpravy (pokračování tabulky)							
Číslo pol.	Popis	Jedn.	Kč/jedn.	Výměra	K <sub>i</sub>	K <sub>s</sub>	Cena před opotřebením [Kč]
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
<b>9.13</b>	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m <sup>2</sup> , lože z betonu	m	370,00	176,63	2,242	1,230	180 221,63
<b>Obrubníky</b>							<b>180 221,62</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PŘED ODEČTENÍM OPOTŘEBENÍ</b>							<b>2 801 561,81</b>

Tabulka 25 – Výpočet ceny venkovních úprav po odečtení opotřebení

Venkovní úpravy					
Číslo pol.	Popis	Předpokl. Životnost	Zvolená životnost	Lineární opotřebení stárí 2 roky	Cena po opotřebením [Kč]
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>					
<b>1.1.6</b>	Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
<b>1.1.6.2</b>	Přípojka vody DN 40 mm	45-55	50	408,34	9 800,17
<b>1.1.6.3</b>	Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	498,49	11 96,84
<b>1.2</b>	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	50	1 551,93	37 246,38
<b>Přípojka vody</b>					<b>59 010,39</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>					
<b>2.1.4</b>	Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
<b>2.1.4.1</b>	Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	4 911,13	216 089,89
<b>2.1.2</b>	Přípojka kanalizace DN 200mm	80-100	90	2 858,32	125 767,55
<b>2.2</b>	Kanalizační šachty včetně poklopu				
<b>2.2.2</b>	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců-hloubka 3,00 m	80-100	90	4 775,45	210 119,82
<b>Přípojka kanalizace</b>					<b>551 977,26</b>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>					
<b>3.1</b>	Přípojky elektro				
<b>3.1.6</b>	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	40-60	50	25,49	611,74
<b>Přípojka elektřiny</b>					<b>611,74</b>

Venkovní úpravy (pokračování tabulky)					
Číslo pol.	Popis	Předpokl. Životnost	Zvolená životnost	Lineární opotře- bení stárí 2 roky	Cena po opotřebení [Kč]
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>					
<b>4.1</b>	Plynová přípojka do DN 40	30-50	50	558,15	13 395,63
<b>Přípojka plynu</b>					<b>13 395,63</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
<b>8.3</b>	Plochy s povrchem dlážděným				
<b>8.3.29</b>	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	40-60	50	27 426,05	658 225,29
<b>8.3.30</b>	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	40-60	50	26 199,45	628 786,85
<b>8.4</b>	Plochy s povrchem asfaltovým				
<b>8.4.1</b>	litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	40-60	50	25 604,81	614 515,37
<b>Zpevněné plochy</b>					<b>1 901 527,51</b>
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
<b>9.13</b>	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m2, lože z betonu	40-60	50	7 208,87	173 012,76
<b>Obrubníky</b>					<b>173 012,76</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ BEZ pp</b>					<b>2 699 535,29</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ S pp</b>					<b>2 189 323,12</b>

### 3.2.5 Ocenění věcných práv

V katastru nemovitostí jsou ke každému pozemku evidována věcná břemena. Jedná se o služebnosti chůze a jízdy a služebnosti inženýrských sítí. Věcná břemena se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Stručný popis ocenění je uveden v teoretické části této práce.

Na všech šesti parcelách - 5176/2, 5160/7, 5160/1, 5176/1, 945/1 a 5160/8 jsou evidována věcná břemena (podle listiny). Jedná se o služebnosti inženýrských sítí. Každá tato služebnost se ocení dle odstavce 5 § 16b zákona o oceňování majetku. Tedy paušální částkou 10 000 Kč, protože k těmto služebnostem nejsou k dispozici bližší podklady.

Na parcele číslo 5160/1, 945/15 a 5160/8 je ještě evidována služebnost chůze a jízdy. Jedná se o zajištění bezproblémového přístupu k okolním pozemkům, na kterých se nacházejí bytové domy a také o přístup k parkovišti za částí objektu AB2. Cena služebnosti jízdy a chůze bude určena dle odstavce 1 a 3 § 16b zákona o oceňování majetku. Tedy ve výši pětinasobku ročního užitku.

Tabulka 26 – Výpočet ceny služebnosti jízdy a chůze

Služebnost	Roční užitek [Kč/m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Výpočet	Cena [Kč]
<b>Služebnost jízdy a chůze parcela 5160/1</b>	5 % z 4 210 = 210,5	1 201,00	$210,5 \times 1\,201,00 \times 5$	1 264 052,50
<b>Služebnost jízdy a chůze parcela 945/12</b>	5 % z 4 210 = 210,5	53,00	$210,5 \times 53,00 \times 5$	55 782,50
<b>Služebnost jízdy a chůze parcela 5160/8</b>	5 % z 4 210 = 210,5	138,00	$210,5 \times 138,00 \times 5$	145 245,00

Roční užitek je v tomto případě určen jako simulovaný nájem z hodnoty pozemku. Jako simulovaný nájem je použito pět procent z ceny uvedené v platné cenové mapě.

Tabulka 27 – Shrnutí ocenění věcných práv

Číslo parcely	Služebnost	Cena [Kč]
<b>5176/2</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/7</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5176/1</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/1</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>945/12</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/8</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/1</b>	Služebnost chůze a jízdy	1 264 052,50
<b>945/12</b>	Služebnost chůze a jízdy	55 782,50
<b>5160/8</b>	Služebnost chůze a jízdy	145 245,00
<b>CENA SLUŽEBNOSTÍ CELKEM</b>		<b>1 525 080,00</b>

V tabulce jsou shrnuta ocenění všech služebností, které se vážou k pozemkům spolumajitelů. Hodnoty služebnosti inženýrských sítí jsou v porovnání s hodnotou služebností

jízdy a chůze zanedbatelné. Proto nebyly tyto služebnosti podrobněji řešeny a byly oceněny paušální částkou. Výsledná cena služebností je **1 525 080 Kč**, tato cena bude odečtena od celkové ceny všech nemovitých věcí, které jsou předmětem ocenění.

V následující tabulce je shrnuto ocenění všech částí nemovitých věcí, které jsou součástí reálného rozdělení.

*Tabulka 28 – Shrnutí ocenění nemovitých věcí*

<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
<b>Celková cena pozemků</b>	16 360 060,00
<b>Cena administrativní budovy určená kombinací nákladového a výnosového ocenění</b>	159 412 160,00
<b>Celková cena venkovních úprav</b>	2 189 323,12
<b>Celková cena věcných práv</b>	- 1 525 080,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	176 436 463,12 zaokrouhleno na <b>176 440 000,00</b>

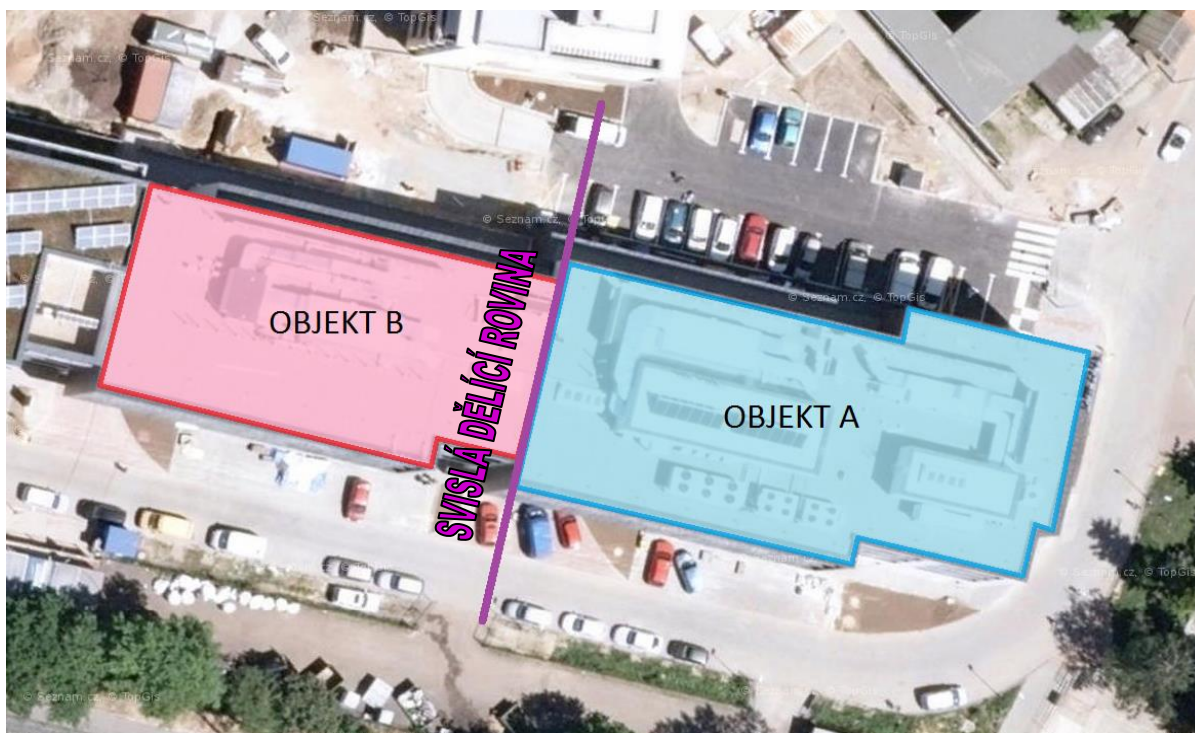
**Cena administrativní budovy s pozemky a venkovními úpravami stanovená dle oceňovacích předpisů je 176 440 000,00 Kč.**

### 3.3 NÁVRH REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ

Při návrhu vypořádání spoluvlastnictví způsobem reálného rozdělení nemovitých věcí musí znalec splnit všechny již zmíněné předpoklady reálného rozdělení a to ekonomické, občansko-právní, stavebně-technické, stavebně-právní a provozně-technické. Tyto předpoklady byly rozebrány v teoretické části, v následujících odstavcích jsou aplikovány na modelovou situaci, kterou se zabývá tato diplomová práce.

#### 3.3.1 Popis rozdělení stavby

Diplomová práce řeší modelovou situaci, kdy administrativní budovu s pozemky mají dva vlastníci v ideálním podílovém spoluvlastnictví. Každý spoluvlastník vlastní jednu ideální polovinu administrativní budovy i pozemků, na kterých se nachází budova a pozemků přilehlých, na kterých se nachází parkoviště.



Obrázek 11 – Návrh reálného rozdělení

Administrativní budova bude svislou dělicí rovinou rozdělena na dva objekty. Svislá dělicí rovina bude vedena mezi nosnými sloupy objektu, které jsou od sebe odděleny dilatační spárou tloušťky 20 milimetrů. Tato spára je vyplněna dilatačním polystyrenem. Svislá dělicí rovina vede středem této dilatační spáry. Rozdělením administrativní budovy vznikne objekt A, který je tvořen východní částí objektu, která odpovídá popisované části administrativní budovy AB1 a objekt B, který odpovídá západně situované části administrativní budovy AB2.

Tabulka 29 – Výpis kapacit objektu A

<i>Funkční plocha</i>	<i>Velikost/kapacita</i>	<i>Jednotka</i>
<b>Zastavěná plocha 1NP</b>	1 129	m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha podzemních garáží zasahující mimo půdorys</b>	941	m <sup>2</sup>
<b>Obestavený prosto objektu A</b>	29 318	m <sup>3</sup>
<b>Obestavený prostor stavebních úprav</b>	1595	m <sup>3</sup>
<b>Celkový obestavený prostor</b>	30 913	m <sup>3</sup>
<b>Parkovací stání v podzemí</b>	75	parkovací stání
<b>Parkovací stání u objektu</b>	14	parkovací stání

Tyto dva objekty jsou funkčně propojeny v prvním nadzemním podlaží a dvěma podzemními podlažími. Podzemní podlaží, ve kterých se nachází parkovací stání a rampy,

pomocí nichž se projíždí mezi podzemními patry budovy, budou rozdělena a vybudovány nové vjezdy do podzemních garáží a nové vertikální komunikace mezi podzemními podlažími. V prvním nadzemním podlaží mají objekty společný vstup a recepci. Recepce bude rozdělena na dvě části. Každý z nových objektů tak bude mít svou recepci. Objektu B případně část se stávajícím vstupem a do objektu A budou vybudovány nové vstupní dveře.

Tabulka 30 – Výpis kapacit objektu B

<i>Funkční plocha</i>	<i>Velikost/kapacita</i>	<i>Jednotka</i>
<b>Zastavěná plocha 1NP</b>	908	m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha podzemních garáží zasahující mimo půdorys</b>	448	m <sup>2</sup>
<b>Obestavený prosto objektu B</b>	17 863	m <sup>3</sup>
<b>Obestavený prostor stavebních úprav</b>	2 687	m <sup>3</sup>
<b>Celkový obestavený prostor</b>	20 550	m <sup>3</sup>
<b>Parkovací stání v podzemí</b>	30	parkovací stání
<b>Parkovací stání u objektu</b>	9	parkovací stání

V druhém až čtvrtém nadzemním podlaží jsou od sebe objekty odděleny buď dvěma monolitickými betonovými stěnami, které jsou od sebe dilatovány dilatačním polystyrenem, nebo dvěma stěnami z keramických tvárnic, které jsou od sebe rovněž dilatovány dilatačním polystyrenem. V oblasti střechy jsou od sebe objekty odděleny atikami, které jsou od sebe také dilatovány.



Obrázek 12 – Reálné rozdělení administrativní budovy

Každá z nově vzniklých budov má již před rozdělením samostatné přípojky vody, plynu, elektřiny a kanalizace včetně dešťových svodů. Objekty A a B mají společnou kotelnu, která se nachází na střeše objektu A. Nachází se v ní dvě kaskády kotlů, z nichž jedna vytápí

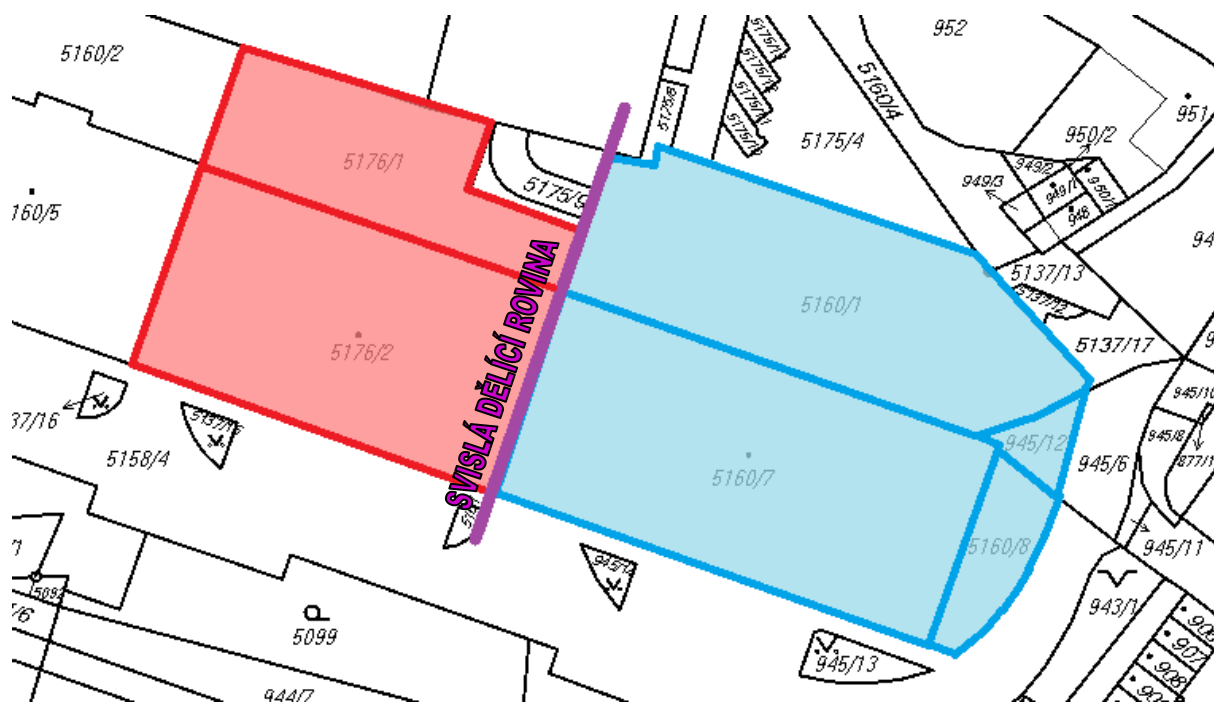


objekt A a druhá vytápí objekt B. V objektu B bude vybudována nová kotelna, která jej bude vytápět. Objekt A má přístup na střechu umožněn pomocí stávajícího schodiště. U objektu B bude vybudován přístup nový pomocí žebříku.

Při realizaci reálného rozdělení administrativní budovy nedojde k významnému narušení dispozičního uspořádání budov, akustických či hygienických podmínek. Kancelářský i stravovací provoz zůstane zachován ve stejných kapacitách jako před reálným rozdělením.

### 3.3.2 Popis rozdělení pozemků

Vlastníkům náleží šest parcel, dvě z nich jsou zastavěny stavbou a jejich tvar přibližně kopíruje tvar budovy. Další dvě parcely (5176/1 s 5160/1) tvoří parkování za administrativní budovou. Poslední dvě parcely (5160/8 a 945/12) tvoří chodník kolem objektu.



Obrázek 13 – Reálné rozdělení pozemků

Návrh reálného rozdělení musí být proveden tak, aby nově vzniklé objekty stály každý na svém pozemku. Pozemky pod administrativní budovou budou rozděleny stejnou dělicí rovinou jako administrativní budova, která vede mezi nosnými sloupy objektu. Této rovině odpovídá hranice mezi parcelami 5176/2 a 5160/7 v katastrálním území Brno Žabovřesky, na kterých je postavena administrativní budova a hranici mezi parcelami 5176/7 s 5160/1 v katastrálním území Brno Žabovřesky, na kterých se nachází parkoviště.

Při realizaci záměru, kdy by oběma vlastníkům připadly pozemky stejné velikosti, by došlo k zalomení dělicí roviny a zhoršila by se tím využitelnost pozemku za objektem A.

Navrženým rozdělením pozemků bude umožněn přístup k oběma objektům. Do objektu B bude pro automobily přístup z jižní strany a pro pěši z jižní a ze severní strany. Přístup k objektu A bude pro pěši umožněn z jižní a východní strany, pro automobily bude umožněn přístup ze severní strany po nově vybudované vertikální komunikaci.

### 3.3.3 Návrh dělicí konstrukce

72



ochrana budov. Část 2: Požadavky musí být součinitel prostupu tepla  $U$  dělicí konstrukce mezi sousedními budovami menší nebo roven  $1,05 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Doporučená hodnota požadovaného součinitele prostupu tepla  $U$  je  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Splnění doporučené hodnoty je důležité zejména v případě, kdy objekt sousedí s nevytápěnými místnostmi či budovami. V našem případě se však jedná o dvě vytápěné budovy.<sup>97</sup>

Z akustického hlediska musí dělicí konstrukce splňovat požadavky normy ČSN 73 0532 – Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách. Požadavky. Tato norma určuje nejvyšší přípustné hodnoty hluku. Požadavky na konstrukce jsou dány vzduchovou neprůzvučností  $R'_w$ , která je udávána v decibelech. Norma udává požadavky pouze mezi jednotlivými místnostmi administrativní budovy, ale ne mezi objekty. Proto budeme vycházet z požadavku  $R'_w = 50 \text{ dB}$ , což je nejvyšší požadavek, který je kladen na stěny administrativní budovy. Splnění tohoto požadavku má velký vliv na kvalitu osob v jednotlivých objektech.<sup>98</sup>

Požadavky kladené na dělicí konstrukci z hlediska požární bezpečnosti mají předcházet šíření požáru z jednoho objektu na objekt druhý a zamezit tak škodám na majetku, újmě na zdraví a ztrátám na životech. Požadavky na požární odolnost dělicí konstrukce jsou pro případ nevýrobních objektů stanoveny v ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty. Na obvodové stěny jsou kladeny požadavky na mezní stav celistvosti konstrukce (E) a na mezní stav teplot na neohřívané straně konstrukce (I).

*„Mezní stav celistvosti konstrukce nastává v okamžiku, kdy začnou vznikat průchozí trhliny nebo otvory v konstrukci, kterými pak mohou za případného požáru pronikat produkty hoření nebo plamen. Mezní stav teplot na neohřívané straně konstrukce je tzv. tepelně izolační schopnost a nastává v okamžiku, kdy se zvýší na neohřívaném povrchu konstrukce průměrné nebo lokální teplota o nejvýše přípustnou hodnotu.“<sup>99</sup>*

Kromě mezních stavů norma určuje také dobu, za kterou mezní stavy nastanou. Ta je uvedena v tabulce číslo 12 normy ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty a je určena dle stupně požární bezpečnosti požárního úseku. Pro určení stupně požární

---

<sup>97</sup> Norma ČSN 73 0540 - 2 Tepelná ochrana budov. Část 2: Požadavky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>98</sup> Norma ČSN 73 0532 – Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách. Požadavky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>99</sup> Norma ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty, ve znění pozdějších předpisů

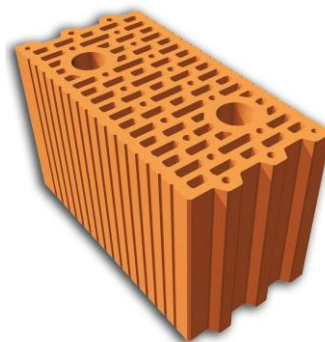
bezpečnosti by bylo nejvhodnější vypracování posudku od autorizovaného inženýra z oboru požární bezpečnosti staveb. V našem modelovém případě tuto možnost nemáme a budeme proto uvažovat nejvyšší stupeň požární bezpečnosti požárního úseku, abychom uvažovali na stranu bezpečnou.

Pro požární stěny mezi objekty se VII. stupněm požární bezpečnosti norma požaduje požární odolnost EI 180 DP1. To znamená, že dělicí stěna musí být z konstrukčních částí druhu DP1 – nezvyšují v požadované době požární odolnosti intenzitu požáru a mezní stav celistvosti a teplot na neohřívané straně konstrukce nastane nejdříve za 180 minut po uplynutí požáru. Požární stěna rozdělující střešní prostor musí převyšovat vnější povrch střešního pláště o 300 milimetrů tehdy, je-li střešní plášť z konstrukčních částí druhu DP3 - konstrukční části zvyšující v požadované době požární odolnosti intenzitu požáru. V našem modelovém případě střešní konstrukce není tvořena konstrukčními částmi druhu DP3 a tudíž nemusí střešní rovinu převyšovat.

Nově vybudované dělicí konstrukce budou z keramických tvárnic Porotherm 19 AKU. Jedná se o broušené cihly určené pro omítané jednovrstvé vnitřní zdivo tloušťky 190 milimetrů. Zdění se provádí na klasickou maltu. Technické vlastnosti tvárnic jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 31 – Technické parametry tvárnice Porotherm 19

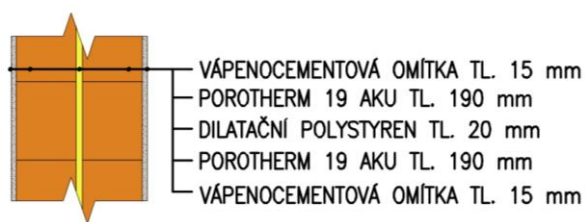
Technické parametry tvárnice	
Rozměry d/š/v [mm]	372/190/238
Třída objemové hmotnosti [kg/m <sup>3</sup> ]	1000
Pevnost v tlaku	P10/P15
Tloušťka zdiva [mm]	190
Stavební neprůzvučnost R' <sub>w</sub> [dB]	51
Požární odolnost	REI 180 DP1
Součinitel prostupu tepla U [W/m <sup>2</sup> K]	1,15



Obrázek 15 – Tvárnice Porotherm 19 AKU<sup>100</sup>

Nová dělicí stěna bude složena ze dvou vrstev keramických tvárnic o tloušťce 190 milimetrů, mezi které bude vložen dilatační polystyren tloušťky 20 milimetrů, kterým povede svislá dělicí rovina.

<sup>100</sup> Wienerberger.cz [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://wienerberger.cz/>



Obrázek 16 – Skladba nové dělicí konstrukce

Nové dělicí konstrukce vyhoví zmíněným požadavkům. Její technické parametry jsou shrnuty v následující tabulce. Stavební laboratorní neprůzvučnost a součinitel prostupu tepla byly spočítány pomocí softwaru pro tepelně technické posouzení konstrukcí. Výstup z programů je v příloze diplomové práce. Protože požadavkům požární bezpečnosti vyhoví jednovrstvá stěna z tvárnic Porotherm 19 AKU, vyhoví jim i výše navržená konstrukce.

Tabulka 32 – Technické vlastnosti nové dělicí konstrukce

Technické parametry nové dělicí konstrukce	
Tloušťka [mm]	430
Stavební neprůzvučnost $R'_w$ [dB]	57
Součinitel prostupu tepla $U$ [ $W/m^2K$ ]	0,528

Stávající dělicí konstrukce, které od sebe oddělují objekt A a objekt B jsou dvojího druhu. V prvním případě jsou objekty odděleny dvěma stávajícími zdmi z keramických tvarovek tloušťky 300 milimetrů, které jsou dilatovány polystyrenem tloušťky 20 milimetrů. Technické vlastnosti těchto tvarovek jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 33 – Technické parametry tvárnice Porotherm 30 Profi

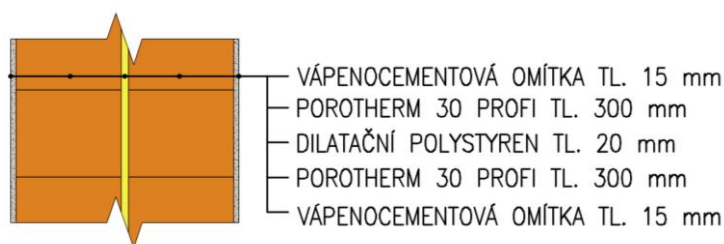
Technické parametry tvárnice	
Rozměry d/š/v [mm]	372/190/238
Třída objemové hmotnosti [ $kg/m^3$ ]	1000
Pevnost v tlaku	P10/P15
Tloušťka zdiva [mm]	190
Stavební neprůzvučnost $R'_w$ [dB]	54
Požární odolnost	REI 180 DP1
Součinitel prostupu tepla $U$ [ $W/m^2K$ ]	1,15



Obrázek 17 – Porotherm 30 Profi <sup>101</sup>

<sup>101</sup> Wienerberger.cz [online]. [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://wienerberger.cz/>

Tato dělicí konstrukce vyhovuje všem požadavkům na ni vzneseným. Její technické parametry jsou shrnuty v následující tabulce. Stavební laboratorní neprůzvučnost a součinitel prostupu tepla byly spočítány pomocí softwaru pro tepelně technické posouzení konstrukcí. Výstup z těchto programů je přiložen v příloze č. 9 této diplomové práce. Vzhledem k tomu, že požadavkům požární bezpečnosti vyhoví jednovrstvá stěna z tvárnic Porotherm 30 profi, vyhoví jim i výše navržená konstrukce.

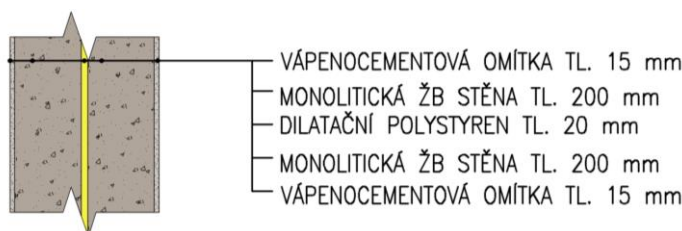


Obrázek 18 – Skladba stávající dělicí konstrukce 1

Tabulka 34 – Technické vlastnosti stávající dělicí konstrukce 1

<i>Technické parametry stávající dělicí konstrukce 1</i>	
<b>Tloušťka [mm]</b>	650
<b>Stavební neprůzvučnost <math>R'_w</math> [dB]</b>	56
<b>Součinitel prostupu tepla <math>U</math> [W/m<sup>2</sup>K]</b>	0,245

Další druhem dělicí konstrukce jsou dvě monolitické železobetonové stěny tloušťky 200 milimetrů, mezi kterými se nachází 20 milimetrů dilatačního polystyrenu.



Obrázek 19 – Skladba stávající dělicí konstrukce 2

Tato stávající konstrukce rovněž vyhoví veškerým požadavkům na konstrukci dělicí dva objekty. Její vlastnosti jsou uvedeny v následující tabulce. Stavební laboratorní neprůzvučnost a součinitel prostupu tepla byly spočítány pomocí softwaru pro tepelně technické posouzení konstrukcí. Výstup z těchto programů je přiložen v příloze této diplomové práce. Monolitická železobetonová stěny tloušťky 200 milimetrů má požární odolnost REI 180, logicky tedy požadavku na požární odolnost vyhoví i dělicí konstrukce složená ze dvou takových stěn.

<i>Technické parametry stávající dělicí konstrukce 2</i>	
Tloušťka [mm]	450
Stavební neprůzvučnost $R'_w$ [dB]	57
Součinitel prostupu tepla $U$ [W/m <sup>2</sup> K]	0,98

### 3.3.4 Popis stavebních úprav

Pro reálné rozdělení administrativní budovy a pozemků k ní náležících je potřeba provést následující stavební úpravy. V podzemních podlažích budou muset být vybudovány nové dělicí stěny z keramických tvarovek tak, aby každý z objektů měl svou vlastní obvodovou stěnu. Tím se zneprůchodní rampy mezi objekty, které slouží k průjezdu mezi jednotlivými patry. Je tedy nutné vybudovat nové rampy u objektu A i u objektu B.

Do podzemních podlaží objektu A není vybudován příjezd pro automobily. Je tedy zapotřebí na místě, kde se nachází parkoviště za objektem A provést přeložení části kanalizační sítě, vykopat stavební jámu, vypažit ji a vybudovat rampu z druhého podzemního podlaží až na terén. V druhém podzemním podlaží bude vybourán otvor v obvodové stěně a vybudována na něj navazující rampa o sklonu 15,2 %, která povede do prvního podzemního podlaží. V prvním podzemním podlaží budou ve stěně vybourány dva otvory v obvodové stěně, jeden pro příjezd z druhého podzemního podlaží a jeden pro vjezd na rampu, která povede na volný terén. V místě, kde se bude rampou vjíždět z druhého do prvního podzemního podlaží, se nachází kolárna, která bude zrušena. Rampa, která povede na volný terén, má sklon 15 %. Kolem rampy budou vybudovány nosné monolitické betonové stěny tloušťky 400 a 200 milimetrů, které ponesou rampu tloušťky 250 milimetrů.

V objektu B je do podzemních podlaží vjezd pro automobily z jižní strany objektu. Je třeba vybudovat rampu, které bude sloužit pouze pro přejíždění mezi prvním a druhým podzemním podlažím. Tato rampa bude vybudována pod parkovištěm podél objektu B, její sklon bude 15 % a bude překonávat celou výšku podlaží. Za objektem B v místě, kde se nachází parkoviště, se musí provést demontáž kanalizační přípojky, vykopat a vypažit stavební jámu, vybudovat novou rampu, zasypat jámu a provést montáž kanalizačních přípojek. Ve druhém i prvním podzemním podlaží bude vybourán jeden otvor v obvodové stěně, kterým se bude vjíždět na rampu a vyjíždět z ní. Kolem rampy budou vybudovány nosné monolitické betonové stěny tloušťky 400 a 200 milimetrů, které ponesou rampu

tloušťky 200 milimetrů. Dimenze stěn a rampy byly zvoleny dle tlouštěk stávajících konstrukcí. Po vybudování přístupových ramp do podzemních podlaží bude parkoviště za objektem B uvedeno do původního stavu a za objektem A bude upraven terén kolem rampy.

V prvním nadzemním podlaží bude recepce rozdělena novou dělicí konstrukcí na dvě části. Každý objekt tak bude mít svou vlastní recepci. V objektu B zůstane stávající vstup do recepce. Do objektu A budou vybudovány nové vstupní dveře, které budou osazeny místo okenního otvoru.

Na střeše objektu A je umístěna kotelna se dvěma kaskádami plynových kotlů, z nichž každá vytápí jeden z objektů. Na střeše objektu B bude proto vybudována nová kotelna o vnitřních rozměrech 8 x 4,6 metru, ze které bude objekt vytápěn.

Přístup na střechu je schodištěm v objektu A. Objekt B přístup na střechu nemá. Bude proto vybudován přístup nový. Čtvrté nadzemní podlaží objektu B je ustupující a nachází se zde terasa. Z této terasy povede žebřík na střechu objektu B.

Všechny výše popsané stavební úpravy jsou znázorněny ve výkresech, které jsou přílohou této diplomové práce. Jedná se pouze o základní nástin stavební úprav, pro realizaci reálného dělení je nutné zpracování podrobné projektové dokumentace.

### **3.3.5 Splnění předpokladů reálného rozdělení nemovité věci**

Základní předpoklad, že vzniknou dvě samostatné nemovité věci, které jsou samostatně předmětem vlastnického práva, bude při vykonání výše uvedených stavebních prací splněn. Stavby budou po rozdělení vlastníkům sloužit takovým způsobem, jaký odpovídá povaze její věci. K pozemkům se vztahují stávající služebnosti chůze a průjezdu a inženýrských sítí. Služebnosti jsou vztaženy k nemovitým věcem. Tyto služebnosti nebudou nepřiměřeně omezovat vlastníky nově vzniklých objektů a nejsou tudíž překážkou reálného rozdělení stavby. Objekt i pozemky budou rozděleny svislou dělicí rovinou na samostatné nemovité věci. Ke každému objektu povedou odděleně přípojky inženýrských sítí. Do obou objektů bude zajištěn vstup i vjezd. Oba objekty budou mít své vlastní horizontální i vertikální komunikace. Dispoziční řešení objektů nebude rozdělením výrazně narušeno, stávající provozy, rozsah a funkčnost zůstanou zachovány.

Posouzení nákladnosti stavebních úprav, které budou provedeny, záleží na vlastnících objektů a na tom, zda budou ochotni vynaložit prostředky na realizaci reálného rozdělení.

Lze konstatovat, že všechny předpoklady reálného rozdělení administrativní budovy na ulici Sochorova budou splněny a toto rozdělení je možné.

### 3.3.6 Stanovení ceny stavebních úprav

Stanovit cenu stavebních úprav potřebných pro uskutečnění reálného rozdělení administrativní budovy na dva samostatné objekty lze několika způsoby. V této diplomové práci bylo pro vyčíslení ceny stavebních úprav zvoleno sestavení položkového rozpočtu v programu Build power s datovou základnou od společnosti RTS pro rok 2016. Výměry jsou brány z projektové dokumentace k objektu, která je přílohou č. 10 této diplomové práce.

Tabulka 36 – Položkový rozpočet stavebních úprav – krycí list

Položkový rozpočet				
Stavba:	1	Administrativní budova - stavební úpravy		
Objekt:	1	Administrativní budova - stavební úpravy		
Rozpočet:	1/1	Administrativní budova - stavební úpravy		
Projektant:				
Objednatel:				
Zhotovitel:				
Rozpis ceny:		Dodávka:	Montáž:	Celkem:
	HSV	2 044 312,79	4 449 357,27	6 493 670,06
	PSV	288 893,82	86 121,90	375 015,72
	MON	6 000,00	839,00	6 839,00
	Vedlejší náklady	0,00	0,00	0,00
	Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00
	Celkem:	2 339 206,61	4 536 318,17	6 875 524,78
Rekapitulace daní:				
	Základ pro DPH	15 %		0,00 CZK
	DPH	15 %		0,00 CZK
	Základ pro DPH	21 %		6 875 524,78 CZK
	DPH	21 %		1 443 860,00 CZK
	Zaokrouhlení			0,22 CZK
Cena celkem:				8 319 385,00 CZK
Za objednatele:		Za zhotovitele:		
Datum:		Datum: 23.05.2016		
Podpis:		Podpis:		

Vzhledem k tomu, že se v případě stavebních úprav nejedná o podrobnou projektovou dokumentaci k provádění stavby, ale jen o návrh možného řešení rozdělení stavby, jsou výměry a tudíž i položkový rozpočet orientační. Celý položkový rozpočet je přiložen příloze č. 8 této diplomové práce. Stanovená cena stavebních úprav potřebných pro realizaci reálného rozdělení administrativní budovy se zaokrouhlením činí **8 320 000 Kč**.

Tabulka 37 – Rekapitulace stavebních děl

Číslo	Název	Typ dílu	Dodávka	Montáž	Celkem
1	Zemní práce	HSV	23 161,13	2 580 704,45	2 603 865,58
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV	645 829,09	428 336,31	1 074 165,40
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	899 534,89	750 076,99	1 649 611,88
4	Vodorovné konstrukce	HSV	147 318,30	129 721,59	277 039,89
5	Komunikace	HSV	108 966,85	106 591,57	215 558,42
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	45 213,33	23 196,03	68 409,36
8	Trubní vedení	HSV	111 143,93	160 326,48	271 470,41
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	61 584,49	23 694,96	85 279,45
96	Bourání konstrukcí	HSV	314,56	1 529,70	1 844,26
97	Prorážení otvorů	HSV	1 246,22	177 644,60	178 890,82
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	41 464,14	41 464,14
711	Izolace proti vodě	PSV	215 250,07	81 080,82	296 330,89
713	Izolace tepelné	PSV	0,00	2 712,95	2 712,95
766	Konstrukce truhlářské	PSV	73 643,75	1 568,75	75 212,50
767	Konstrukce zámečnické	PSV	0,00	759,38	759,38
M21	Elektromontáže	MON	6 000,00	839,00	6 839,00
D96	Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	0,00	26 070,45	26 070,45
			<b>2 339 206,61</b>	<b>4 536 318,17</b>	<b>6 875 524,78</b>

Ke stanovené ceně stavebních úprav je nutné připočíst částku za vypracování projektové dokumentace a za stavební dozor. Tato částka je odhadem stanovena jako 10 % ze stanovené ceny stavebních úprav. Dále bude připočteno 20 % ze stanovené částky na nezapočítané práce, ke kterým by mohlo dojít při realizaci reálného rozdělení. Přesná cena za stavební úpravy by byla vyčíslena až při zpracování vyššího stupně projektové dokumentace.

Tabulka 38 – Celková cena stavebních úprav

Popis	Výpočet	Cena [Kč]
<b>Stavební úpravy</b>	-	8 320 000,00
<b>Projektová dokumentace a stavební dozor</b>	$0,1 \times 8\,320\,000,00$	832 000,00
<b>Nezapočtené práce</b>	$0,2 \times 8\,320\,000,00$	1 664 000,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	-	<b>10 816 000,00 zaokrouhleno na 10 820 000,00</b>

Výsledná částka potřebná k provedení výše zmíněných stavebních úprav je **10 820 000 Kč**. Tato částka tvoří přibližně 6 % z celkové hodnoty administrativní budovy před rozdělením. Občanský zákoník v § 1144 zakazuje rozdělení věci, pokud by se tím podstatně snížila její hodnota. Lze konstatovat, že náklady vynaložené na rozdělení reálné budovy ve výši 6 % z celkové hodnoty administrativní budovy nepřekračují hranici



ekonomičnosti reálného rozdělení. Avšak vzhledem k tomu, že se jedná o částku v milionech korun českých, je nutné posouzení ekonomičnosti nechat na spoluvlastnících budovy a jejich ochotě tyto prostředky vynaložit.

### 3.4 OCENĚNÍ OBJEKTU A

#### 3.4.1 Ocenění pozemků dle cenové mapy

K objektu A náleží parcela číslo 5160/7, na které se nachází objekt A, parcela číslo 5160/1, na které se nachází parkoviště s přístupovou rampou do podzemních podlaží a parcely 945/12 a 5160/8, na kterých se nachází chodník, vše v katastrálním území Žabovřesky. V následující tabulce jsou shrnuty ceny těchto pozemků.

Tabulka 39 – Ocenění pozemků objektu A

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena za m <sup>2</sup> [Kč]	Cena celkem [Kč]
5160/7	Zastavěná plocha a nádvoří	1 201	4 210,00	5 056 210,00
5160/1	Ostatní plocha	900	4 210,00	3 789 000,00
945/12	Ostatní plocha	53	4 210,00	223 130,00
5160/8	Ostatní plocha	138	4 210,00	580 980,00
Celková cena pozemků				9 649 320,00

#### 3.4.2 Ocenění stavby nákladovým způsobem

Objekt A bude oceněn nákladovou metodou stejně jako celá administrativní budova před rozdělením podle vzorce  $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ .

**Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru** budovy (ZC) pro administrativu je stejná jako při oceňování před rozdělením a to **2 807 Kč**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K<sub>1</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **1,158**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu** se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{PZP}$$

kde *PZP* je průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>.

Tabulka 40 – Výpočet průměrné zastavěné plochy objektu A

Podlaží objektu	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
2S	1 804,20
1S	1 804,20
1NP	1 124,70
2NP	1 218,80
3NP	1 126,20
4NP	1 132,80
<b>Celkem</b>	<b>8 210,90</b>
<b>PZP</b>	<b>1 368,50</b>

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{1\,368,5} = 0,925$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu **K<sub>2</sub> = 0,925**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K<sub>3</sub>** se vypočte podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

kde *v* je průměrná výška podlaží, která se spočítá jako vážený průměr, kde váhou jsou zastavěné plochy jednotlivých pater.

Tabulka 41 – Výpočet průměrné výšky podlaží objektu A

podlaží objektu	výška podlaží [m]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
2S	2,80	1 804,20
1S	3,30	1 804,20
1NP	3,00	1 124,70
2NP	3,60	1 218,80
3NP	3,60	1 126,20
4NP	2,93	1 132,80
<b>Průměrná výška podlaží</b>	<b>3,18</b>	

$$K_3 = \frac{2,10}{3,18} + 0,30 = 0,960$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu  $K_3 = 0,960$ .

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  je spočítán v následující tabulce.

Tabulka 42 – Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$  budovy A

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	Zákl. patky, zákl. deska, vodonepr. beton, pažení	N	0,082	100	0,08200	1,54	0,12628
2	Svislé konstrukce	nosný ŽB skelet, ztuž. ŽB stěny, zděné a SDK příčky,	S	0,174	100	0,17400	1,00	0,17400
3 a	Stropy	monolitický ŽB strop s podhledem	N	0,093	70	0,06510	1,54	0,10025
3 b	Stropy	monolitický ŽB strop	S	0,093	30	0,02790	1,00	0,02790
4	Zastřešení mimo krytinu	Pl. střecha s klasickým pořadím vrstev	S	0,073	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	mPVC folie, zelené střecha	N	0,021	100	0,02100	1,54	0,03234
6	Klempířské konstrukce	oplechování atiky a poplastovaného plechu	S	0,006	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	vláknocementové probarvené desky	N	0,033	100	0,03300	1,54	0,05082
9	vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
10	schody	železobetonové s keramickým povrchem	S	0,029	100	0,02900	1,00	0,02900
11	dveře	Dřev. plné a prosklené, hliníkové prosklené	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
12	vrata	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
13	okna	hliníková, trojsklo, bezpečnostní	N	0,052	100	0,05200	1,54	0,08008
14 a	povrch podlah	marmoleum, keramická dlažba, PVC, koberec	S	0,032	55	0,01760	1,00	0,02710
14 b	povrch podlah	zdvojená podlaha, kobercové čtverce, marmoleum, keramická dlažba, PVC	N	0,032	45	0,01440	1,54	0,02218
15	vytápění	ústřední plynové	S	0,042	100	0,04200	1,00	0,04200
16	elektroinstalace	světelná, třífázová	S	0,057	100	0,05700	1,00	0,05700
17	bleskosvod	ano	S	0,003	100	0,00300	1,00	0,00300
18	vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody z PPR	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
19	vnitřní kanalizace	rozvody z PPR	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100

<i>Koeficient vybavení stavby (pokračování tabulky)</i>								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
20	vnitřní plynovod	rozvod PE potrubím	S	0,002	100	0,00200	1,00	0,00200
21	ohřev teplé vody	nepřímotopný zásobníkový ohřívač	S	0,017	100	0,01700	1,00	0,01700
22	vybavení kuchyní	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
23	vnitřní hygienická zařízení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
24 a	výtahy	2x osobní	S	0,014	66	0,00924	1,00	0,00924
24 b	výtahy	1x osobo-nákladový	N	0,014	34	0,00476	1,54	0,00733
24	ostatní	venkovní žaluzie, rozvody sděl. vedení, kamerový systém, požární hydranty	S	0,059	100	0,05900	1,00	0,05900
25	instalační prefabrik. jádra	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,000		1,14702
<b>Koeficient vybavení stavby (z výpočtu výše)</b>						<b>K<sub>4</sub></b>	<b>=</b>	<b>1,147</b>

**Koeficient polohový – K<sub>5</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **1,230**.

**Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **2,117**.

**Základní cena upravená objektu A je:**

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,807 \times 1,158 \times 0,925 \times 0,960 \times 1,147 \times 1,230 \times 2,117 = 8\,621 \text{ Kč/m}^3$$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem**

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

$$CS_N = 8\,621 \times 29\,318 \times \left(1 - \frac{2}{100}\right) = 247\,695\,468,44 \text{ Kč}$$

**Cena stavby**

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 247\,695\,468 \times 0,811 = 200\,881\,025 \text{ Kč}$$

Shrnutí výsledků nákladového ocenění budovy A je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 43 – Shrnutí nákladového ocenění budovy A

<i>Shrnutí nákladového ocenění budovy A</i>	
<b>Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného ZC</b>	<b>2 807 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K<sub>1</sub></b>	<b>1,158</b>
<b>Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží K<sub>2</sub></b>	<b>0,925</b>
<b>Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K<sub>3</sub></b>	<b>0,960</b>
<b>Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub></b>	<b>1,147</b>
<b>Koeficient polohový K<sub>5</sub></b>	<b>1,230</b>
<b>Základní cena upravená ZCU</b>	<b>8 621 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Obestavěný prostor P<sub>mj</sub></b>	<b>29 318 m<sup>3</sup></b>
<b>Cena stavby určená nákladovým způsobem CS<sub>N</sub></b>	<b>247 695 468 Kč</b>
<b>Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp</b>	<b>0,811</b>
<b>Cena stavby CS</b>	<b>200 881 025 Kč</b>

### 3.4.3 Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavba bude oceněna stejným způsobem jako administrativní budova před rozdělením. Výše obvyklého nájemného použítá při výpočtu je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 44 – Výše obvyklého nájemného objektu A

<i>Typ prostoru</i>	<i>Výše obvyklého nájemného</i>
<b>Kancelářské prostory</b>	<b>2 730,00 Kč za m<sup>2</sup>/rok</b>
<b>Stravovací provozy</b>	<b>210,00 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc</b>
<b>Garážová stání</b>	<b>1 750,00 Kč za stání/měsíc</b>

V následující tabulce je uveden výčet všech pronajímatelných ploch v objektu A.

Tabulka 45 – Výčet pronajímatelných ploch budovy A

Podlaží	Pronajímatelné plochy		
	Kanceláře [m <sup>2</sup> ]	garážová stání [počet]	Restaurace [m <sup>2</sup> ]
2S	-	39	-
1S	-	36	-
1NP	76,30	-	-
2NP	474,70	-	-
3NP	845,40	-	-
4NP	742,00	-	-
<b>Plocha celkem</b>	<b>2 138,40</b>	<b>75</b>	<b>0,00</b>

Tabulka 46 – Výpočet ročního nájemného budovy A

Typ plochy	Výměra	Měsíční nájem za m <sup>2</sup> /stání	Roční nájem za m <sup>2</sup> /stání	Roční nájem za plochu
Kanceláře	2 138,40	227,50	2 730,00	5 837 832,00
Garážová stání	75,00	1 750,00	21 000,00	1 575 000,00
Restaurace	0,00	210,00	2 520,00	0,00
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>7 412 832,00</b>

V následující tabulce je uveden výpočet stavby výnosovým způsobem. Princip výpočtu je stejný jako při oceňování administrativní budovy před rozdělením. Celková cena stavby objektu A zjištěná výnosovým způsobem včetně příslušenství, bez pozemku je **61 912 422,00 Kč**.

Tabulka 47 – Výpočet ceny výnosovým způsobem budovy A

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)	-	F
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost (viz tabulka 46)	Kč	<b>7 412 832,00</b>
Náklady na dosažení příjmů za rok		

<i>Výnosové ocenění stavby (pokračování tabulky)</i>		
Náklady k nemovitosti – 40 % z nájemného	Kč	2 965 132,80
Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku dle cenové mapy = 1 129 x 4210	Kč	4 753 090,00
Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku	Kč	237 654,50
Náklady celkem	Kč	<b>3 202 787,30</b>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	7 412 832,00
Náklady ročně celkem	Kč	3 202 787,30
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	<b>4 210 044,70</b>
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	4 210 044,70
Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky	Nemovitě věci pro administrativu	6,5 % +0,3 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	<b>61 912 422,06</b>

V následující tabulce je uveden výpočet ceny stavby kombinací výnosové a nákladové metody.

*Tabulka 48 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění budovy A*

<i>Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění budovy A</i>		
CV cena stanovená výnosovým způsobem	Kč	61 912 422,06
CN cena stanovená nákladovým způsobem	Kč	247 695 468,00
Rozdíl $R= CV-CN $	Kč	185 783 045,94
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		C
CENA STANOVANÁ KOMBINACÍ	$CK=CV+0,2R$	<b>99 069 031,25</b>

Princip výpočtu je stejný jako při oceňování administrativní budovy před rozdělením. Cena stavby stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění je **99 069 031 Kč**.

### 3.4.4 Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav – vodovodních, kanalizačních, plynovodních a elektrických přípojek a zpevněných ploch nacházejících se na pozemcích, které patří

do funkčního celku objektu A. Cena venkovních úprav je určena stejně jako před rozdělením administrativní budovy. V první tabulce je vypočítána cena venkovních úprav objektu A před opotřebením a v následující tabulce po odečtení opotřebením.

Tabulka 49 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu A před odečtením opotřebením

Venkovní úpravy							
Číslo pol.	Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výmě-ra	K <sub>i</sub>	K <sub>s</sub>	Cena před opotřebením [Kč]
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>							
<b>1.1.6</b>	Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
<b>1.1.6.3</b>	Přípojka vody DN 50 mm	m	465,00	9,40	2,318	1,230	12 462,33
<b>1.2</b>	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m <sup>3</sup> OP	3 500,00	2,16	2,318	1,230	21 554,62
<b>Přípojka vody</b>							<b>34 016,95</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>							
<b>2.1.4</b>	Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
<b>2.1.4.1</b>	Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	34,40	2,311	1,230	121 250,96
<b>2.1.2</b>	Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555,00	10,30	2,311	1,230	45 527,38
<b>2.2</b>	Kanalizační šachty včetně poklopu						
<b>2.2.2</b>	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců- hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	3,00	2,311	1,230	80 585,73
<b>Přípojka kanalizace</b>							<b>247 364,07</b>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>							
<b>3.1</b>	Přípojky elektro						
<b>3.1.6</b>	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	m	195,00	0,60	2,214	1,230	318,62
<b>Přípojka elektřiny</b>							<b>318,62</b>
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>							
<b>4.1</b>	Plynová přípojka do DN 40	m	305,00	8,10	2,296	1,230	6 976,89
<b>Přípojka plynu</b>							<b>6 976,89</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
<b>8.3</b>	Plochy s povrchem dlážděným						



<i>Venkovní úpravy (pokračování tabulky)</i>							
<i>Číslo pol.</i>	<i>Popis</i>	<i>Jedn.</i>	<i>Kč/ jedn.</i>	<i>Výmě- ra</i>	<i>K<sub>i</sub></i>	<i>K<sub>s</sub></i>	<i>Cena před opotřebením [Kč]</i>
<b>8.3.29</b>	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	480,00	192,76	2,242	1,230	255 151,94
<b>8.3.30</b>	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	525,00	364,78	2,242	1,230	528 118,09
<b>8.4</b>	Plochy s povrchem asfaltovým						
<b>8.4.1</b>	Litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	m <sup>2</sup>	270,00	594,83	2,242	1,230	442 891,50
<b>Zpevněné plochy</b>							<b>1 226 161,53</b>
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
<b>9.13</b>	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m <sup>2</sup> , lože z betonu	m	370,00	92,14	2,242	1,230	94 014,41
<b>Obrubníky</b>							<b>94 014,41</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PŘED ODEČTENÍM OPOTŘEBENÍ</b>							<b>1 608 852,46</b>

Tabulka 50 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu A po odečtení opotřebení

<i>Venkovní úpravy</i>					
<i>Číslo pol.</i>	<i>Popis</i>	<i>Předpokl. Životnost</i>	<i>Zvolená životnost</i>	<i>Lineární opotře- bení stárí 2 roky</i>	<i>Cena po opotřebením [Kč]</i>
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>					
<b>1.1.6</b>	Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
<b>1.1.6.3</b>	Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	498,49	11 963,84
<b>1.2</b>	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	50	862,18	20 692,43
<b>Přípojka vody</b>					<b>32 656,27</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>					
<b>2.1.4</b>	Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
<b>2.1.4.1</b>	Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	2 694,47	118 556,49
<b>2.1.2</b>	Přípojka kanalizace DN 200mm	80-100	90	1 011,72	44 515,66
<b>2.2</b>	Kanalizační šachty včetně poklopu				
<b>2.2.2</b>	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců-hloubka 3,00 m	80-100	90	1 790,79	78 79,93
<b>Přípojka kanalizace</b>					<b>241 867,09</b>

<i>Venkovní úpravy (pokračování tabulky)</i>					
<i>Číslo pol.</i>	<i>Popis</i>	<i>Předpokl. Životnost</i>	<i>Zvolená životnost</i>	<i>Lineární opotřebení stáří 2 roky</i>	<i>Cena po opotřebení [Kč]</i>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>					
<b>3.1</b>	Přípojky elektro				
<b>3.1.6</b>	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	40-60	50	12,74	305,87
<b>Přípojka elektřiny</b>					<b>305,87</b>
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>					
<b>4.1</b>	Plynová přípojka do DN 40	30-50	50	279,08	6 697,81
<b>Přípojka plynu</b>					<b>6 697,81</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
8.3	Plochy s povrchem dlážděným				
<b>8.3.29</b>	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	40-60	50	10 206,08	244 945,86
<b>8.3.30</b>	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	40-60	50	21 124,72	506 993,36
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým				
<b>8.4.1</b>	litý asfalt tl. 30 mm, podklad šterkopísek	40-60	50	17 715,66	425 175,84
<b>Zpevněné plochy</b>					<b>1 177 115,07</b>
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
<b>9.13</b>	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m <sup>2</sup> , lože z betonu	40-60	50	3 760,58	90 253,83
<b>Obrubníky</b>					<b>90 253,83</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ BEZ pp</b>					<b>1 548 895,95</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ S pp</b>					<b>1 256 154,61</b>

### 3.4.5 Ocenění věcných práv

V katastru nemovitostí jsou ke všem pozemkům evidována věcná břemena. Jedná se o služebnost chůze a jízdy a služebnost inženýrských sítí, která zůstanou zachována stejná jako před rozdělením administrativní budovy. Služebnost na parcele 5160/1 (parkoviště za objektem A) byla zřízena pro umožnění přístupu k okolním objektům. Rozdělením administrativní budovy bude tato služebnost zřízena i ve prospěch objektu B. To však

neovlivní cenu této služebnosti. Služebnosti jsou tedy oceněny stejným způsobem jako před rozdělením administrativní budovy. V následující tabulce je uveden jejich výpočet.

Tabulka 51 – Výpočet ceny služebnosti jízdy a chůze u objektu A

<i>Služebnost</i>	<i>Roční užitek [Kč/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Cena [Kč]</i>
<b>Služebnost jízdy a chůze parcely 5160/1</b>	5 % z 4 210 = 210,5	1 201,00	$210,5 \times 1\,201,00 \times 5$	1 264 052,50
<b>Služebnost jízdy a chůze parcely 945/12</b>	5 % z 4 210 = 210,5	53,00	$210,5 \times 53,00 \times 5$	55 782,50
<b>Služebnost jízdy a chůze parcely 5160/8</b>	5 % z 4 210 = 210,5	138,00	$210,5 \times 138,00 \times 5$	145 245,00

V následující tabulce jsou shrnuty ocenění všech služebností. Celková cena všech služebností činí **1 505 580 Kč**.

Tabulka 52 – Shrnutí ocenění věcných práv k objektu A

<i>Číslo parcely</i>	<i>Služebnost</i>	<i>Cena [Kč]</i>
<b>5160/7</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/1</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>945/12</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/8</b>	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>5160/1</b>	Služebnost chůze a jízdy	1 264 052,50
<b>945/12</b>	Služebnost chůze a jízdy	55 782,50
<b>5160/8</b>	Služebnost chůze a jízdy	145 245,00
<b>CENA SLUŽEBNOSTÍ CELKEM</b>		<b>1 505 580,00</b>

V následující tabulce je shrnuto ocenění všech částí náležících k objektu A.

Tabulka 53 – Shrnutí ocenění objektu A s pozemky a venkovními úpravami

<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
<b>Celková cena pozemků</b>	9 649 320,00
<b>Cena objektu A určená kombinací nákladového a výnosového ocenění</b>	99 069 031,25
<b>Celková cena venkovních úprav</b>	1 256 154,61
<b>Celková cena věcných práv</b>	- 1 505 580,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	108 468 925,86 zaokrouhleno na <b>108 470 000,00</b>

Cena objektu A s pozemky a venkovními úpravami stanovená dle oceňovacích předpisů je 108 470 000 Kč.

### 3.5 OCENĚNÍ OBJEKTU B

#### 3.5.1 Ocenění pozemků dle cenové mapy

K objektu B náleží parcela číslo 5176/2, na které se nachází objekt B a parcela číslo 5176/1, na které se nachází parkoviště. V následující tabulce jsou shrnuty ceny těchto pozemků.

Tabulka 54 – Ocenění pozemků objektu B

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena za m <sup>2</sup> [Kč]	Cena celkem [Kč]
5176/2	Zastavěná plocha a nádvoří	918	4 210,00	3 864 780,00
5176/1	Ostatní plocha	461	4 210,00	1 940 810,00
Celková cena pozemků				5 805 590,00

#### 3.5.1 Ocenění stavby nákladovým způsobem

Objekt B bude oceněn nákladovou metodou stejně jako celá administrativní budova před rozdělením podle vzorce  $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$ .

**Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru** budovy (ZC) pro administrativu je stejná jako při oceňování před rozdělením a to **2 807** korun českých.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K<sub>1</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **1,158**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu** se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{PZP}$$

kde PZP je průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>.

Tabulka 55 – Výpočet průměrné zastavěné plochy objektu B

Podlaží objektu	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
2S	903,90
1S	903,90
1NP	788,50
2NP	786,10
3NP	786,10
4NP	729,50
<b>Celkem</b>	<b>4 198,00</b>
<b>PZP</b>	<b>699,70</b>

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{699,7} = 0,929$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu **K<sub>2</sub> = 0,929**.

**Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu K<sub>3</sub>** se vypočte podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

kde *v* je průměrná výška podlaží, která se spočítá jako vážený průměr, kde váhou jsou zastavěné plochy jednotlivých pater.

Tabulka 56 – Výpočet průměrné výšky podlaží objektu B

Podlaží objektu	výška podlaží [m]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
2S	2,80	903,90
1S	3,30	903,90
1NP	3,00	788,50
2NP	3,60	786,10
3NP	3,60	786,10
4NP	2,93	729,50
<b>Průměrná výška podlaží</b>	<b>3,13</b>	

$$K_3 = \frac{2,10}{3,13} + 0,30 = 0,971$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu **K<sub>3</sub> = 0,971**.

Koeficient vybavení stavby **K<sub>4</sub> = 1,147**, jeho výpočet je uveden v následující tabulce.

Tabulka 57 – Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub> budovy B

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené a konstrukce, jejíž cena je více než dvojnásobná oproti konstrukci standardní						sekční vrata		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč	30 000,00		
= CPK/(ZC×OP×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub> )				PK	-	0,00022		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	Zákl. patky, zákl. deska, vodonepropustný beton, pažení	N	0,082	100	0,08200	1,54	0,12628
2	Svislé konstrukce	nosný ŽB skelet, ztužující ŽB stěny, zděné a SDK příčky,	S	0,174	100	0,17400	1,00	0,17400
3 a	Stropy	monolitický ŽB strop s podhledem	N	0,093	70	0,06510	1,54	0,10025
3 b	Stropy	monolitický ŽB strop	S	0,093	30	0,02790	1,00	0,02790
4	Zastřešení mimo krytinu	plochá střecha s klasickým pořadím vrstev	S	0,073	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	mPVC folie, zel. střecha	N	0,021	100	0,02100	1,54	0,03234
6	Klempířské konstrukce	oplechování atiky z poplastovaného plechu	S	0,006	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové omítky	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	vláknocementové probarvené desky	N	0,033	100	0,03300	1,54	0,05082
9	vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
10	schody	železobetonové s keramickým povrchem	S	0,029	100	0,02900	1,00	0,02900
11	dveře	dřevěné plné a prosklené, hliníkové prosklené	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
12	vrata	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
13	okna	hliníková, trojsklo, bezpečnostní	N	0,052	100	0,05200	1,54	0,08008
14 a	povrch podlah	marmoleum, keramická dlažba, PVC, koberec	S	0,032	55	0,01760	1,00	0,02710
14 b	povrch podlah	zdvojená podlaha, kobercové čtverce, marmoleum, keramická dlažba, PVC	N	0,032	45	0,01440	1,54	0,02218

<i>Koeficient vybavení stavby (pokračování tabulky)</i>								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
15	vytápění	ústřední plynové	S	0,042	100	0,04200	1,00	0,04200
16	elektroinstalace	světelná, třífázová	S	0,057	100	0,05700	1,00	0,05700
17	bleskosvod	ano	S	0,003	100	0,00300	1,00	0,00300
18	vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody z PPR	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
19	vnitřní kanalizace	rozvody z PPR	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
20	vnitřní plynovod	rozvod PE potrubím	S	0,002	100	0,00200	1,00	0,00200
21	ohřev teplé vody	nepřímotopný zásobníkový ohřívač	S	0,017	100	0,01700	1,00	0,01700
22	vybavení kuchyní	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
23	vnitřní hygienická zařízení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
24 a	výtahy	2x osobní	S	0,014	66	0,00924	1,00	0,00924
24 b	výtahy	1x osobo-nákladový	N	0,014	34	0,00476	1,54	0,00733
24	ostatní	venkovní žaluzie, rozvody sdělovacího vedení, kamerový systém, požární hydranty	S	0,059	100	0,05900	1,00	0,05900
25	instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	vrata	S	0,00022	100	0,00022	1,00	0,00022
	Celkem					1,0002		1,14724
<b>Koeficient vybavení stavby (z výpočtu výše)</b>						<b>K<sub>4</sub></b>	<b>=</b>	<b>1,147</b>

**Koeficient polohový – K<sub>5</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **1,230**.

**Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>** je stejný jako při oceňování před rozdělením a to **2,117**.

**Základní cena upravená objektu B** je:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,807 \times 1,158 \times 0,929 \times 0,971 \times 1,147 \times 1,230 \times 2,117 = 8\,757 \text{ Kč/m}^3$$

**Cena stavby určená nákladovým způsobem**

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

$$CS_N = 8\,757 \times 17\,863 \times \left(1 - \frac{2}{100}\right) = 153\,297\,765 \text{ Kč}$$

### Cena stavby

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 153\,297\,765 \times 0,811 = 124\,324\,488 \text{ Kč}$$

Shrnutí výsledků nákladového ocenění budovy B je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 58 – Shrnutí nákladového ocenění budovy B

Shrnutí nákladového ocenění budovy B	
Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného ZC	2 807 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K <sub>1</sub>	1,158
Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží K <sub>2</sub>	0,929
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K <sub>3</sub>	0,971
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub>	1,147
Koeficient polohový K <sub>5</sub>	1,230
Základní cena upravená ZCU	8 757 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor P <sub>mj</sub>	17 863 m <sup>3</sup>
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS <sub>N</sub>	153 297 765 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp	0,811
Cena stavby CS	124 324 488 Kč

### 3.5.2 Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavba bude oceněna stejným způsobem jako administrativní budova před rozdělením. Výše obvyklého nájemného použita při výpočtu je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 59 – Výše obvyklého nájemného budovy B

Typ prostoru	Výše obvyklého nájemného
Kancelářské prostory	2 730,00 Kč za m <sup>2</sup> /rok
Stravovací provozy	210,00 Kč za m <sup>2</sup> /měsíc
Garážová stání	1 750,00 Kč za stání/měsíc

V následující tabulce je uveden výčet všech pronajímatelných ploch v objektu B.



Tabulka 60 – Výčet pronajímatelných ploch budovy B

Podlaží	Pronajímatelné plochy		
	Kanceláře [m²]	garážová stání [počet]	Restaurace [m²]
2S	-	15	-
1S	-	15	-
1NP	115,20	-	325,40
2NP	563,70	-	-
3NP	621,10	-	-
4NP	554,80	-	-
<b>Plocha celkem</b>	<b>1 854,60</b>	<b>30,00</b>	<b>325,40</b>

Tabulka 61 – Výpočet ročního nájemného budovy B

Typ plochy	Výměra	Měsíční nájem za m²/stání	Roční nájem za m²/stání	Roční nájem za plochu
Kanceláře	1 854,60	227,50	2 730,00	5 063 058,00
Garážová stání	75,00	1 750,00	21 000,00	630 000,00
Restaurace	0,00	210,00	2 520,00	820 008,00
<b>Celkem</b>	-	-	-	<b>6 513 066,00</b>

V následující tabulce je uveden výpočet stavby výnosovým způsobem. Princip výpočtu je stejný jako při oceňování administrativní budovy před rozdělením. Celková cena stavby objektu A zjištěná výnosovým způsobem včetně příslušenství, bez pozemku je **54 657 435 Kč**.

Tabulka 62 – Výpočet ceny výnosovým způsobem budovy B

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)	-	F
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost (viz tabulka 21)	Kč	<b>6 513 066,00</b>
Náklady na dosažení příjmů za rok		
Náklady k nemovitosti – 40 % z nájemného	Kč	2 605 226,40
Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku dle cenové mapy = 908 x 4210	Kč	3 822 680,00

<i>Výnosové ocenění stavby (pokračování tabulky)</i>		
<b>Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>191 134,00</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2 796 360,40</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
<b>Výnosy ročně celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>6 513 066,00</b>
<b>Náklady ročně celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2 796 360,40</b>
<b>Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>3 716 705,60</b>
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>		
<b>Čisté roční nájemné</b>	<b>Kč</b>	<b>3 716 705,60</b>
<b>Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky</b>	Nemovité věci pro administrativu	6,5 % +0,3 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>54 657 435,29</b>

V následující tabulce je uveden výpočet ceny stavby kombinací výnosové a nákladové metody.

*Tabulka 63 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění budovy B*

<i>Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění budovy B</i>		
<b>CV cena stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>54 657 435,29</b>
<b>CN cena stanovená nákladovým způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>153 297 765,00</b>
<b>Rozdíl <math>R= CV-CN </math></b>	<b>Kč</b>	<b>98 640 329,71</b>
<b>Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23</b>		<b>C</b>
<b>CENA STANOVANÁ KOMBINACÍ</b>	<b><math>CK=CV+0,2R</math></b>	<b>74 385 501,24</b>

Princip výpočtu je stejný jako při oceňování administrativní budovy před rozdělením. Cena stavby stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění činí **74 385 501 Kč**.

### 3.5.3 Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav – vodovodních, kanalizačních, plynovodních a elektrických přípojek a zpevněných ploch nacházejících se na pozemcích, které náleží k objektu B. Cena venkovních úprav je stanovena stejně, jako před rozdělením administrativní budovy. V první tabulce je vypočítána cena venkovních úprav objektu B před opotřebením a v následující tabulce po odečtení opotřebení. Výměry venkovních úprav jsou brány

ze situačního výkresu objektu ve stavu po reálném rozdělení, který je přiložen v příloze č. 11 této diplomové práce.

Tabulka 64 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu B před odečtením opotřebení

Venkovní úpravy							
Číslo pol.	Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výmě-ra	K <sub>i</sub>	K <sub>s</sub>	Cena před opotřebením [Kč]
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>							
<b>1.1.6</b>	Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
<b>1.1.6.3</b>	Přípojka vody DN 40 mm	m	385,00	9,30	2,318	1,230	10 208,51
<b>1.2</b>	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m <sup>3</sup> OP	3 500,00	1,73	2,318	1,230	17 263,65
<b>Přípojka vody</b>							<b>27 472,16</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>							
<b>2.1.4</b>	Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
<b>2.1.4.1</b>	Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	13,80	2,311	1,230	48 641,37
<b>2.1.2</b>	Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555,00	9,40	2,311	1,230	83 098,52
<b>2.2</b>	Kanalizační šachty včetně poklopu						
<b>2.2.2</b>	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců- hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	5,00	2,311	1,230	134 309,54
<b>Přípojka kanalizace</b>							<b>266 049,44</b>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>							
<b>3.1</b>	Přípojky elektro						
<b>3.1.6</b>	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	m	195,00	0,60	2,214	1,230	318,62
<b>Přípojka elektřiny</b>							<b>318,62</b>
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>							
<b>4.1</b>	Plynová přípojka do DN 40	M	305,00	8,10	2,296	1,230	6 976,89
<b>Přípojka plynu</b>							<b>6 976,89</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
<b>8.3</b>	Plochy s povrchem dlážděným						
<b>8.3.29</b>	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	480,00	162,28	2,242	1,230	214 806,27

Venkovní úpravy (pokračování tabulky)							
Číslo pol.	Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výmě- ra	K <sub>i</sub>	K <sub>s</sub>	Cena před opotřebením [Kč]
8.3.30	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	525,00	95,36	2,242	1,230	138 059,49
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým						
8.4.1	Litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	m <sup>2</sup>	270,00	240,40	2,242	1,230	178 994,20
<b>Zpevněné plochy</b>							<b>531 859,96</b>
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>							
9.13	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m <sup>2</sup> , lože z betonu	m	370,00	70,50	2,242	1,230	71 933,56
<b>Obrubníky</b>							<b>71 933,56</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY CELKEM</b>							<b>904 610,62</b>

Tabulka 65 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu B po odečtení opotřebení

Venkovní úpravy					
Číslo pol.	Popis	Předpokl. Životnost	Zvolená životnost	Lineární opotře- bení stárí 2 roky	Cena po opotřebením [Kč]
<b>1 Vodovody CZ-CC 2222</b>					
1.1.6	Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
1.1.6.3	Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	408,34	9 800,17
1.2	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	50	690,55	16 573,11
<b>Přípojka vody</b>					<b>26 373,27</b>
<b>2 Kanalizace CZ - CC 2223</b>					
2.1.4	Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
2.1.4.1	Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	1 080,92	47 560,45
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200mm	80-100	90	1 846,63	81 251,89
2.2	Kanalizační šachty včetně poklopu				
2.2.2	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců-hloubka 3,00 m	80-100	90	2 984,66	131 324,89
<b>Přípojka kanalizace</b>					<b>260 137,23</b>
<b>3 Elektrická síť CZ -CC 2224</b>					
3.1	Přípojky elektro				

Venkovní úpravy (pokračování tabulky)					
Číslo pol.	Popis	Předpokl. Životnost	Zvolená životnost	Lineární opotřebení stárí 2 roky	Cena po opotřebení [Kč]
3.1.6	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	40-60	50	12,174	305,87
<b>Přípojka elektřiny</b>					<b>305,8</b>
<b>4 Plynovody CZ-CC 2221</b>					
4.1	Plynová přípojka do DN 40	30-50	50	279,08	6 697,81
<b>Přípojka plynu</b>					<b>6 697,81</b>
<b>8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
8.3	Plochy s povrchem dlažďeným				
8.3.29	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	40-60	50	8 592,25	206 214,02
8.3.30	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	40-60	50	5 522,38	132 537,11
8.4	Plochy s povrchem asfaltovým				
8.4.1	litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	40-60	50	7 159,77	171 834,43
<b>Zpevněné plochy</b>					<b>510 585,56</b>
<b>9 Obrubníky a krajníky CZ-CC 211 SKP 46.23.11.5</b>					
9.13	Obrubníky betonové - montované do průřezu 0,05 m <sup>2</sup> , lože z betonu	40-60	50	2 877,34	69 056,22
<b>Obrubníky</b>					<b>69 056,22</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ BEZ pp</b>					<b>873 155,96</b>
<b>VENKOVNÍ ÚPRAVY PO ODEČTU OPOTŘEBENÍ S pp</b>					<b>708 129,49</b>

### 3.5.4 Ocenění věcných práv

V katastru nemovitostí jsou k oběma pozemkům evidována věcná břemena. Jedná se o služebnosti inženýrských sítí. Tyto služebnosti budou oceněny stejným způsobem jako před rozdělením administrativní budovy a to každá 10 000 Kč. V následující tabulce jsou shrnuty ocenění všech služebností.

Tabulka 66 – Shrnutí ocenění věcných práv k objektu B

Číslo parcely	Služebnost	Cena [Kč]
5176/2	Služebnost inženýrské sítě	10 000
5176/1	Služebnost inženýrské sítě	10 000
<b>CENA SLUŽEBNOSTÍ CELKEM</b>		<b>20 000</b>

V následující tabulce je shrnuto ocenění všech částí náležících k objektu B.

Tabulka 67 – Shrnutí ocenění objektu B s pozemky a venkovními úpravami

Popis	Cena [Kč]
<b>Celková cena pozemků</b>	5 805 590,00
<b>Cena objektu B určená kombinací nákladového a výnosového ocenění</b>	74 385 501,24
<b>Celková cena venkovních úprav</b>	708 129,49
<b>Celková cena věcných práv</b>	- 20 000,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	80 879 220,73 zaokrouhleno na <b>80 880 000,00</b>

**Cena objektu B s pozemky a venkovními úpravami stanovená dle oceňovacích předpisů je 80 880 000 Kč.**

### 3.6 NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ

Diplomová práce řeší modelovou situaci, kdy pozemky s administrativní budovou vlastní spoluvlastníci v podílovém spoluvlastnictví v poměru jedna polovina a jedna polovina. V předchozích kapitolách bylo provedeno ocenění administrativní budovy před rozdělením a po rozdělení na objekt A a objekt B. Nemovité věci byly oceněny dle oceňovacích předpisů.

Byly vyčísleny přibližné náklady, které jsou potřebné na realizaci reálného rozdělení administrativní budovy na objekt A a objekt B. Spolumajitelé se na těchto nákladech podílejí rovným dílem. Věcná břemena, která se vážou k pozemkům, zůstala zachována ve stejném rozsahu jako před rozdělením administrativní budovy. Jejich hodnoty byly odečteny od výsledné ceny odpovídající nemovité věci před i po rozdělení.

Stavebně-konstrukční řešení neumožňuje rozdělení nemovitých věcí přesně v poměru odpovídajícímu vlastnickým podílům spoluvlastníků, proto musí dojít k následnému majetkovému vypořádání mezi spolumajiteli tak, aby výsledný stav odpovídal rozdělení nemovitých věcí v odpovídajících majetkových podílech.

V následujících kapitolách jsou shrnuty výsledky jednotlivých ocenění nemovitých věcí a stavebních úprav potřebných k realizaci reálného rozdělení administrativní budovy. Dále je navrženo majetkové vypořádání mezi majitelem X, který by vlastnil objekt A a majitelem Y, kterému by připadl objekt B.

### 3.6.1 Rekapitulace výsledků ocenění

Tabulka 68 – Cena administrativní budovy před rozdělením

<i>Administrativní budova před rozdělením</i>	
<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
Celková cena pozemků	16 360 060,00
Cena administrativní budovy určená kombinací nákladového a výnosového ocenění	159 412 160,00
Celková cena venkovních úprav	2 189 323,12
Celková cena věcných práv	- 1 525 080,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	176 436 463,12 zaokrouhleno na <b>176 440 000,00</b>

Tabulka 69 – Cena administrativní budovy po rozdělení – objekt A

<i>Administrativní budova po rozdělení – objekt A</i>	
<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
Celková cena pozemků	9 649 320,00
Cena objektu A určená kombinací nákladového a výnosového ocenění	99 069 031,25
Celková cena venkovních úprav	1 256 154,61
Celková cena věcných práv	- 1 505 580,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	108 468 925,86 zaokrouhleno na <b>108 470 000,00</b>

Tabulka 70 – Cena administrativní budovy po rozdělení – objekt B

<i>Administrativní budova po rozdělení – objekt B</i>	
<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
Celková cena pozemků	5 805 590,00
Cena objektu B určená kombinací nákladového a výnosového ocenění	74 385 501,24
Celková cena venkovních úprav	708 129,49
Celková cena věcných práv	- 20 000,00
<b>CELKOVÁ CENA</b>	80 879 220,73 zaokrouhleno na <b>80 880 000,00</b>

Tabulka 71 – Náklady na stavební úpravy

<i>Popis</i>	<i>Cena [Kč]</i>
<b>NÁKLADY NA REALIZACI REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY</b>	<b>10 820 000,00</b>

### 3.6.2 Majetkové vypořádání

Následující tabulka shrnuje hodnoty určené v předešlých kapitolách a to celkovou cenu administrativní budovy, hodnotu její ideální poloviny, celkové hodnoty objektů A a B vzniklých po rozdělení administrativní budovy a cenu stavebních úprav nutných k provedení reálného rozdělení administrativní budovy. Výsledná hodnota **17 465 000 Kč** určuje částku, kterou musí zaplatit majitel X majiteli Y, aby došlo k hodnotovému vyrovnání mezi spoluvlastníky původní administrativní budovy. V posledním řádku tabulky jsou částky, které musí majitelé X a Y vynaložit, aby mohlo k reálnému dělení dojít.

Tabulka 72 – Návrh majetkového vypořádání

<i>Majetkové vypořádání</i>		
<i>Popis</i>	<i>Majitel X</i>	<i>Majitel Y</i>
<b>Cena administrativní budovy před rozdělením</b>	176 440 000 Kč	
<b>Cena ideální poloviny administrativní budovy</b>	88 220 000 Kč	88 220 000 Kč
<b>Cena objektu A</b>	108 470 000 Kč	
<b>Cena objektu B</b>		80 880 000 Kč
<b>Rozdíl od ideální poloviny</b>	+ 20 250 000 Kč	- 7 340 000 Kč
<b>Polovina majetkového prospěchu majitele X</b>	+ 10 125 000 Kč	
<b>Finanční vyrovnání – má dostat</b>	0	<b>17 465 000 Kč</b>
<b>Cena stavebních úprav</b>	10 820 000 Kč	
<b>Vynaložené náklady na reálné rozdělení</b>	5 410 000 Kč	5 410 000 Kč
<b>Částka vynaložená pro uskutečnění reálného rozdělení</b>	<b>22 875 000 Kč</b>	<b>5 410 000 Kč</b>



## 4 ZÁVĚR

Diplomová práce je rozdělena na dvě hlavní části a to na teoretickou část a praktickou část. V teoretické části jsou shrnuty pojmy dle platné legislativy vztahující se k tématu diplomové práce, možnosti vypořádání spoluvlastnictví, předpoklady reálného dělení nemovité věci a používané postupy oceňování. V následující praktické části diplomové práce byly poznatky uvedené v teoretické části aplikovány na konkrétní modelovou situaci. Je zde uveden popis administrativní budovy, jejího okolí, připojení na inženýrské sítě a shrnuty veškeré podklady potřebné k reálnému rozdělení nemovité věci. Je zde sepsán návrh reálného rozdělení budovy a pozemků a popis stavebních úprav nutných k reálnému rozdělení administrativní budovy. V další části práce je administrativní budova oceněna před reálným rozdělením a po rozdělení na objekty A a B. V závěru práce jsou zrekapitulovány výsledky ocenění a vypracován návrh majetkového vypořádání.

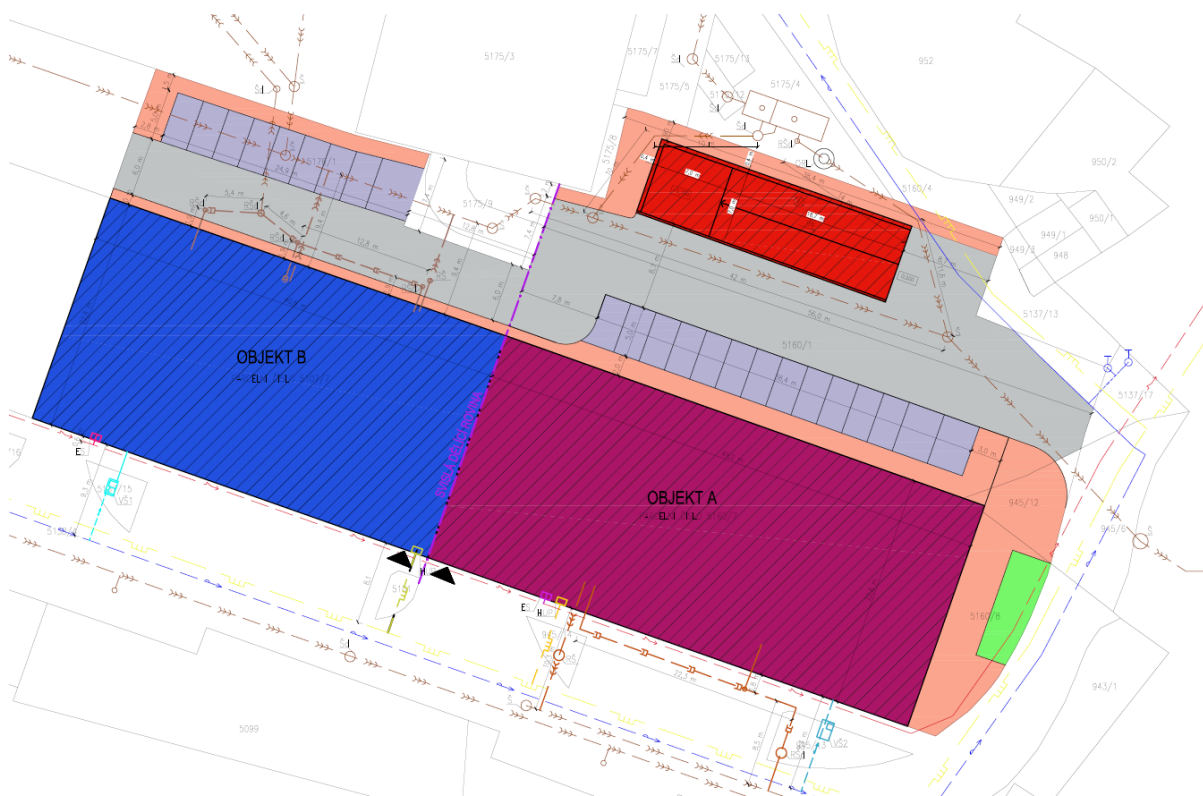
V úvodní části jsou formulovány hlavní cíle, vycházejí z postupů soudních znaleců v praxi při řešení problematiky reálného rozdělení nemovitostí, kterými se diplomová práce zabývá.

### 4.1 VYHODNOCENÍ CÍLŮ

Jedním z cílů diplomové práce je shrnout teoretickou problematiku reálného rozdělení nemovitých věcí a shrnout legislativní požadavky na reálné rozdělení nemovitých věcí. Tato problematika je podrobně popsána v teoretické části diplomové práce a poté aplikována v části praktické.

Dalším cílem diplomové práce je popsání posuzované nemovité věci – pozemků a administrativní budovou a navržení stavebních úprav potřebných k jejímu reálnému rozdělení. V praktické části je podrobně popsána administrativní budova – její dispoziční uspořádání, konstrukční uspořádání, napojení na inženýrské sítě a její okolí. Nachází se zde také popis všech pozemků, na kterých se rozkládá administrativní budova, parkování a přístupové cesty k objektu. Na základě těch podkladů by zpracován návrh reálného rozdělení administrativní budovy. Ten obsahuje popis rozdělení objektu, stavební úpravy nutné k jeho rozdělení, rozdělení pozemků a návrh nové dělicí konstrukce, která splňuje všechny předpoklady reálného rozdělení nemovité věci. Grafický návrh reálného rozdělení administrativní budovy je přiložen v příloze č. 11 této diplomové práce.

Hlavní myšlenkou práce je posouzení možného reálného rozdělení předmětné nemovité věci za předpokladu dodržení všech stavebně-právních, stavebně-technických, ekonomických a provozně-technických požadavků. Zpracovaný návrh reálného rozdělení byl posouzen ze všech požadovaných hledisek a splnil veškeré předpoklady reálného rozdělení nemovité věci. Reálným rozdělením by vznikly dvě samostatné nemovité věci, které by byly samostatně předmětem vlastnického práva. Lze tedy konstatovat, že administrativní budovu, která je předmětem této diplomové práce lze rozdělit při dodržení všech předpokladů reálného rozdělení nemovitých věcí.



Obrázek 20 – Situace objektů po reálném rozdělení administrativní budovy

Dalšími požadovanými výstupy diplomové práce jsou stanovení ceny nemovité věci včetně všech jejích součástí a příslušenství před jejím reálným rozdělením, určení výše nákladů, které si vyžádá reálné rozdělení administrativní budovy a stanovení ceny nemovitých věcí nově vzniklých po reálném rozdělení nemovité věci. V práci jsou oceněny budovy před a po reálném rozdělení nákladovým způsobem a kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění. Dále jsou oceněny všechny dotčené pozemky spoluvlastníků, věcná práva k nim vztažená a venkovní úpravy. V závěru práce jsou tato ocenění rekapitulována a porovnána. Výše nákladů na reálné rozdělení administrativní budovy je stanovena

položkovým rozpočet pomocí výpočtového programu. Náklady, které jsou spojené se vznikem nových nemovitých věcí, si majitelé rozdělí rovným dílem.

Posledním bodem řešení práce je posouzení nutnosti finančního vypořádání mezi spoluvlastníky za předpokladu vlastnického podílu jedna polovina a jedna polovina a případné zpracování návrhu finančního vypořádání mezi spoluvlastníky. Vzhledem k tomu, že stavebně technické podmínky objektu neumožňují rozdělení objektu administrativní budovy na dvě ideální poloviny, bylo nutné sestavit finanční vypořádání mezi vlastníkem X nově vzniklého objektu A a vlastníkem Y nově vzniklého objektu B. Vlastníkovi X by reálným rozdělením připadla větší část administrativní budovy než vlastníkovu Y. Vlastník X by tedy musel vyplatit vlastníkovu Y takovou částku, aby výsledný stav odpovídal rozdělení nemovitých věcí v odpovídajících majetkových podílech. Tato částka je stanovena v předchozí kapitole diplomové práce.

Závěrem diplomové práce tedy je, že po posouzení administrativní budovy na ulici Sochorova v Brně spolumajitelů X a Y z hlediska stavebně-právních, stavebně-technických, ekonomických a provozně-technických požadavků můžeme posuzovanou nemovitou věc označit za reálně rozdělitelnou a to za předpokladu že jsou spolumajitelé ochotni vynaložit výše uvedené finanční prostředky na nutné stavební úpravy, které si reálné rozdělení nemovité věci vyžádá.

## 5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] CUZK: předpisy. CUZK [online]. [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>
- [2] KLEDUS, R. Oceňování movitého majetku. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, Brno. 2012. 96 s. ISBN: 978-80-214-4563-5. s. 17.
- [3] ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X
- [4] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X
- [5] ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi – příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X
- [6] ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.
- [7] TÉGL, Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. [online]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektare-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>
- [8] Způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví při jeho zrušení soudním rozhodnutím. In: Epravo.cz [online]. [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zpusoby-vyporadani-podiloveho-spoluvlastnictvi-pri-jeho-zruseni-soudnim-rozhodnutim-97367.html>
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

- [13] Vyhláška č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [15] Norma ČSN 73 0532 – Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách. Požadavky.
- [16] Norma ČSN 73 5305, Administrativní budovy, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Norma ČSN 73 6058, Jednotlivé, řadové a hromadné garáže, ve znění pozdějších předpisů
- [18] Norma ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Norma ČSN 73 0540 - 2 Tepelná ochrana budov. Část 2: Požadavky, ve znění pozdějších předpisů

## 6 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

SV	světlá výška
mPVC	měkčený polyvinylchlorid (umělá hmota)
LV	list vlastnictví
OP	obestavěný prostor
ZP	zastavěný prostor
NP	nadzemní podlaží
1S	první podzemní podlaží
2S	druhé podzemní podlaží
PBS	požární bezpečnost staveb
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
HSV	hlavní stavební výroba
PSV	přidružená stavební výroba
MJ	měrná jednotka
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
W/m <sup>2</sup> K	jednotka součinitele prostupu tepla
m	metr
mm	milimetr
HDPE	vysokohustotní polyethylen
SDR	standardní poměr průměrů
DN	jmenovitý průměr
č.	číslo
PZP	průměrná zastavěná plocha
Kč	Koruna česká

## 7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Seznam parcel určených k reálnému rozdělení .....	43
Tabulka 2 – Výpis kapacit části objektu AB1 .....	45
Tabulka 3 – Výpis kapacit části objektu AB2 .....	46
Tabulka 4 – Výpis kapacit objektu .....	51
Tabulka 5 – Ceny pozemků .....	52
Tabulka 6 – Určení základní ceny .....	52
Tabulka 7 – Určení koeficientu přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce $K_1$ .....	53
Tabulka 8 – Výpočet průměrné zastavěné plochy .....	53
Tabulka 9 – Výpočet průměrné výšky podlaží .....	54
Tabulka 10 – výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ .....	54
Tabulka 11 – Určení polohového koeficientu $K_5$ .....	56
Tabulka 12 – Určení koeficientu změny staveb $K_i$ .....	56
Tabulka 13 – Výpočet opotřebení stavby .....	57
Tabulka 14 – Určení indexu trhu .....	57
Tabulka 15 – Určení indexu polohy .....	58
Tabulka 16 – Shrnutí nákladového ocenění budovy .....	58
Tabulka 17 – Stanovení výše obvyklého nájemného kanceláří .....	60
Tabulka 18 – Stanovení výše obvyklého nájemného restaurace .....	60
Tabulka 19 – Stanovení výše obvyklého nájemného garážového stání .....	61
Tabulka 20 – Výčet pronajímatelných ploch objektu .....	61
Tabulka 21 – Výpočet ročního nájemného .....	62
Tabulka 22 – Výpočet ceny výnosovým způsobem .....	62
Tabulka 23 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění .....	63
Tabulka 24 – Výpočet ceny venkovních úprav před odečtením opotřebení .....	64
Tabulka 25 – Výpočet ceny venkovních úprav po odečtení opotřebení .....	65

Tabulka 26 – Výpočet ceny služebnosti jízdy a chůze .....	67
Tabulka 27 – Shrnutí ocenění věcných práv .....	67
Tabulka 28 – Shrnutí ocenění nemovitých věcí .....	68
Tabulka 29 – Výpis kapacit objektu A .....	69
Tabulka 30 – Výpis kapacit objektu B .....	70
Tabulka 31 – Technické parametry tvárnice Porotherm 19 .....	74
Tabulka 32 – Technické vlastnosti nové dělicí konstrukce .....	75
Tabulka 33 – Technické parametry tvárnice Porotherm 30 Profi .....	75
Tabulka 34 – Technické vlastnosti stávající dělicí konstrukce 1 .....	76
Tabulka 35 – Technické vlastnosti stávající dělicí konstrukce 2 .....	77
Tabulka 36 – Položkový rozpočet stavebních úprav – krycí list.....	79
Tabulka 37 – Rekapitulace stavebních dílů .....	80
Tabulka 38 – Celková cena stavebních úprav .....	80
Tabulka 39 – Ocenění pozemků objektu A .....	81
Tabulka 40 – Výpočet průměrné zastavěné plochy objektu A .....	82
Tabulka 41 – Výpočet průměrné výšky podlaží objektu A .....	82
Tabulka 42 – Výpočet koeficientu vybavení stavby K <sub>4</sub> budovy A .....	83
Tabulka 43 – Shrnutí nákladového ocenění budovy A .....	85
Tabulka 44 – Výše obvyklého nájemného objektu A.....	85
Tabulka 45 – Výčet pronajímatelných ploch budovy A.....	86
Tabulka 46 – Výpočet ročního nájemného budovy A.....	86
Tabulka 47 – Výpočet ceny výnosovým způsobem budovy A .....	86
Tabulka 48 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění budovy A .....	87
Tabulka 49 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu A před odečtením opotřebení .....	88
Tabulka 50 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu A po odečtení opotřebení.....	89



Tabulka 51 – Výpočet ceny služebnosti jízdy a chůze u objektu A .....	91
Tabulka 52 – Shrnutí ocenění věcných práv k objektu A.....	91
Tabulka 53 – Shrnutí ocenění objektu A s pozemky a venkovními úpravami.....	91
Tabulka 54 – Ocenění pozemků objektu B .....	92
Tabulka 55 – Výpočet průměrné zastavěné plochy objektu B .....	93
Tabulka 56 – Výpočet průměrné výšky podlaží objektu B .....	93
Tabulka 57 – Výpočet koeficientu vybavení stavby K <sub>4</sub> budovy B.....	94
Tabulka 58 – Shrnutí nákladového ocenění budovy B.....	96
Tabulka 59 – Výše obvyklého nájemného budovy B.....	96
Tabulka 60 – Výčet pronajímatelných ploch budovy B .....	97
Tabulka 61 – Výpočet ročního nájemného budovy B .....	97
Tabulka 62 – Výpočet ceny výnosovým způsobem budovy B .....	97
Tabulka 63 – Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění budovy B .....	98
Tabulka 64 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu B před odečtením opotřebení.....	99
Tabulka 65 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu B po odečtení opotřebení .....	100
Tabulka 66 – Shrnutí ocenění věcných práv k objektu B.....	102
Tabulka 67 – Shrnutí ocenění objektu B s pozemky a venkovními úpravami .....	102
Tabulka 68 – Cena administrativní budovy před rozdělením .....	103
Tabulka 69 – Cena administrativní budovy po rozdělení – objekt A.....	103
Tabulka 70 – Cena administrativní budovy po rozdělení – objekt B .....	103
Tabulka 71 – Náklady na stavební úpravy .....	104
Tabulka 72 – Návrh majetkového vypořádání .....	104

## 8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Mapa katastrálního území Žabovřesky s vyznačením místa umístění budovy ...	40
Obrázek 2 – Výřez z územního plánu města Brna .....	41
Obrázek 3 – Výřez z katastrální mapy s vyznačením pozemků .....	42
Obrázek 4 – Pohled shora na administrativní budovu .....	43
Obrázek 5 – Administrativní budova část AB1 .....	44
Obrázek 6 – Administrativní budova část AB2 .....	46
Obrázek 7 – Řez administrativní budovou částí AB1 .....	47
Obrázek 8 – Řez administrativní budovou částí AB2 .....	48
Obrázek 9 – Jižní pohled na administrativní budovu .....	49
Obrázek 10 – Zjednodušená situace administrativní budovy .....	50
Obrázek 11 – Návrh reálného rozdělení .....	69
Obrázek 12 – Reálné rozdělení administrativní budovy .....	70
Obrázek 13 – Reálné rozdělení pozemků .....	71
Obrázek 14 - Přístupy k nově vzniklým objektům .....	72
Obrázek 15 – Tvárnice Porootherm 19 AKU .....	74
Obrázek 16 – Skladba nové dělicí konstrukce .....	75
Obrázek 17 – Porootherm 30 Profi .....	75
Obrázek 18 – Skladba stávající dělicí konstrukce 1 .....	76
Obrázek 19 – Skladba stávající dělicí konstrukce 2 .....	76
Obrázek 20 – Situace objektů po reálném rozdělení administrativní budovy .....	106

## **9 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 – List vlastnictví a výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 – Územní plán města Brna

Příloha č. 3 – Cenová mapa města Brna

Příloha č. 4 – Katastrální mapa s vyznačením dotčených pozemků

Příloha č. 5 – Mapa povodňového rizika

Příloha č. 6 – Mapy s vyznačením polohy nemovitosti

Příloha č. 7 – Fotodokumentace objektu

Příloha č. 8 – Výstup z tepelně technických programů

Příloha č. 9 – Položkový rozpočet stavebních úprav

Příloha č. 10 – Databáze objektů pro účely ocenění stavby kombinací nákladového  
a výnosového způsobu

Příloha č. 11 – Projektová dokumentace objektu